

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, au revoir.

1305

---

**M. PETER SOBCZYK ET M. CHARLES BENNETT**

Groupe Petra ltée

---

1310

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, bienvenue. Alors, je vais vous demander d'abord de vous identifier et de bien identifier le groupe que vous représentez. Alors ?

1315

**M. CHARLES BENNETT :**

Charles Bennett, vice-président urbanisme chez Fahey et associés. J'accompagne Peter Sobczyk, directeur de développement pour le Groupe Petra.

1320

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bienvenue. Et merci de participer à cette consultation, je vous rappelle, vous le savez déjà, mais je dois vous le rappeler, que vous disposez de dix minutes pour présenter votre opinion. Et les commissaires disposeront ensuite de dix minutes pour avoir une conversation avec vous, en fait.

1325

Nous avons lu ce que vous avez déjà soumis. Avez-vous besoin d'un petit signe lorsqu'il restera deux minutes ?

1330 **M. CHARLES BENNETT :**

Oui, s'il vous plaît.

1335 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord. Alors, je ferai le petit signe. Alors, nous vous écoutons.

1340 **M. PETER SOBCZYK :**

Alors, dans un premier temps, nous aimerions vous remercier, l'OCPM et ses commissaires, pour l'opportunité que nous avons, qui est offerte pour pouvoir présenter aujourd'hui.

1345 Nous sommes conscients de l'importance de ce processus de consultation et comprenons l'ensemble des efforts ayant été déployés pour se rendre jusqu'ici.

1350 Alors, nous sommes avant tout un citoyen corporatif engagé vers le développement d'un avenir prometteur pour notre ville et nous sommes déterminés à maintenir nos actifs à Montréal et à y poursuivre nos investissements.

1355 Le Groupe Petra est une entreprise d'ici, qui depuis 1986, se concentre à améliorer les milieux de vie de ses locataires en leur offrant un lieu qui répond à leurs attentes. Nous sommes une société de gestion et de développement immobilier, spécialisée dans la préservation et la valorisation de bâtiments dans une perspective de détention à long terme.

De ce fait, nous détenons des propriétés commerciales, de bureaux, industrielles et résidentielles, dans 10 des 19 arrondissements de la Ville, et sommes propriétaire de plus de

54 immeubles, dont certaines des plus iconiques à Montréal, le 1000 de la Gauchetière, édifice Sun Life, la Place Victoria, la Tour CIBC, la Tour KPMG.

1360

Puisqu'une majorité de nos portefeuilles couvre des immeubles à bureaux, nous nous efforçons d'établir continuellement les programmes intensifs pour l'atteinte des certifications : LEED, BOMA et Wired score.

1365

De plus, soucieux de l'amélioration de la performance environnementale et la résilience des bâtiments, nos politiques ESG et plans de décarbonation prévoient des réductions importantes de consommation, autant en eau qu'en énergie, pour assurer d'offrir un meilleur environnement possible pour tous.

1370

Au niveau du développement résidentiel. On voit à l'écran que nous sommes tous ici présents à même de confirmer que la crise du logement est bien une réalité problématique à Montréal. Avec des taux d'inoccupation qui oscillent environ 1.5 %, selon les derniers rapports du marché locatif de la SCHL.

1375

De surcroît, selon le plus récent rapport automne 2024 de la SCHL qui vient tout juste de sortir ce matin, j'aimerais porter à votre attention le bilan des mises en chantier résidentielles à Montréal.

1380

On parle de 20 unités d'habitation par tranche de 10 000 habitants, ce qui est sous la moyenne historique. Cette réalité souligne davantage l'urgence du développement de logement pour équilibrer l'offre et la demande en habitation.

1385

Nous sommes ainsi convaincus qu'en obtenant une certaine prévisibilité en vue d'une planification à long terme, nous serons en mesure de réaliser des projets innovateurs d'envergure qui s'inscrivent dans les orientations générales du Projet de PUM 2050, sur certaines de nos propriétés ciblées à travers la Ville.

Nous souhaitons que nos projets s'intègrent dans le concept de « Ville 15 minutes », valorisant un milieu de vie dans lequel les gens peuvent vivre, travailler, s'amuser afin de développer le meilleur d'eux-mêmes.

1390

De plus, considérant que certaines de nos propriétés s'insèrent dans des séquences urbaines vouées à être développées ou redéveloppées, nous avons une rare opportunité d'aligner l'ensemble des meilleures intentions de tous, en ayant pour objectif commun un encadrement optimal de l'évolution de la forme et du tissu urbain de Montréal.

1395

A ce titre, nous voulons tout simplement nous assurer d'un arrimage entre le Projet du PUM 2050 et les futures réglementations d'urbanisme des arrondissements.

1400

Nous sommes donc devant vous aujourd'hui pour vous faire part de nos constatations et recommandations, fondées sur notre analyse du Projet de PUM et de certains de ses éléments urbanistiques techniques.

1405

Tout d'abord, nous recommandons d'autoriser davantage l'habitation et de favoriser sa complémentarité avec les fonctions économiques, en incluant la composante habitation à l'intérieur de l'affectation des activités diversifiées.

1410

Ensuite, d'encadrer clairement les niveaux d'intensification et de les orienter vers le transport collectif. En augmentant les seuils de densité minimaux sur les terrains localisés à un kilomètre ou moins d'une station ou d'une ligne du réseau de transport collectif structurant.

1415

Enfin, augmenter la prévisibilité afin de planifier adéquatement le Montréal du futur, en incluant dans le document complémentaire du PUM les échelles de densité et les hauteurs par niveaux d'intensification, selon le secteur, dans le but d'encadrer les règlements de concordance.

Je passe la parole à Charles.

**M. CHARLES BENNETT :**

1420 Je vais aller dans le plus technique, dans le mémoire qu'on vous a soumis, il y avait trois sites particuliers qu'on voulait traiter en plus des recommandations générales du Groupe Petra.

1425 Donc, un premier site, bien deux sites, en fait, dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, avec des éléments, bâtiments patrimoniaux. Puis deux sites dans l'arrondissement Saint-Léonard, un aux abords de la 40 puis l'autre au coin de Viau et Jean-Talon.

1430 Le premier site le plus complexe avec les plus grands défis de redéveloppement c'est le site de Villa Marguerite et de la Maison Mère des Sœurs du Bon-Pasteur, qui sont localisés à l'entrée de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, sur le boulevard Gouin, tout juste après l'autoroute 13, à proximité du Parc-nature du Bois-de-Liesse, puis en bordure de la rivière des Prairies.

1435 Donc, une localisation avec des caractéristiques patrimoniales bâties et paysagères très intéressantes, et qui sont connues et où on aimerait les mettre en valeur dans un projet futur.

1440 Actuellement, au PUM, l'intensification qui est visée pour ce site-là c'est une intensification douce avec une densité minimale de 45 logements à l'hectare. J'en ai parlé précédemment, on en reparle.

L'intention ici c'est de donner une opportunité et de ne pas rater l'opportunité de redévelopper ces terrains-là, tout en réinvestissant des sommes pour la requalification, la

1445 restauration des éléments patrimoniaux les plus significatifs. Puis quand on parle de patrimoniaux, c'est autant le bâti que le paysager.

1450 En termes de mobilité, je tiens à souligner que la station REM Sunnybrooke va être localisée à moins d'un kilomètre de ces terrains-là, puis qu'il y a plusieurs outils discrétionnaires qui viennent encadrer le redéveloppement d'ensembles patrimoniaux, institutionnels comme les sites de Villa Marguerite et la Maison Mère des Sœurs du Bon-Pasteur.

1455 Donc, ce n'est pas d'être inconscient des caractéristique patrimoniales, mais de plutôt de voir comment le PUM peut favoriser un redéveloppement qui tient compte des enjeux financiers et de logements, comme Peter l'a soulevé, puis de l'intention de protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial et paysager du site.

1460 Les recommandations pour ce site-là c'est un niveau d'intensification qui est plus élevé à intermédiaire pour donner la prévisibilité avec une densité minimale de 80 logements à l'hectare. La superficie et la dimension des sites le permettraient, si on permet une construction en hauteur qui limiterait l'implantation au sol, qui permettrait justement une mise en valeur des éléments pavillonnaires et verdis du site.

1465 D'aller dans une intensification douce, le risque, c'est qu'on utilise plus de territoire, qu'on affecte le couvert paysager, puis qu'on impacte l'ensemble pavillonnaire patrimonial des deux sites.

1470 Puis, on veut retirer l'intention du zonage incitatif. A ce stade-ci, l'intention, elle est bonne de zonage incitatif, sauf qu'on a aucune connaissance de quels seront les bonus qui seront donnés dans le développement.

1475 Puis le temps d'adoption de ces règlements-là va probablement prendre du temps. Donc, pour l'instant, c'est un élément qui devrait plutôt utiliser les outils discrétionnaires de PPCMOI qui peuvent être utilisés pour adapter les constructions sur ces terrains de ce type-là.

1480 Le deuxième site est le site du Doral, qui est un terrain actuellement qui accueille le siège social du Groupe Petra, localisé au coin de Jarry et du boulevard Langelier, en bordure de l'autoroute 40.

1485 C'est un terrain avec une affectation diversifiée, donc sans habitations actuellement au PUM, mais pourtant qui est localisé à moins d'un kilomètre de la future station Langelier de la ligne bleue. Qui est dans un secteur d'opportunités de la rue Jarry Est identifiée au PUM, puis aussi intégré dans le PPU qui est en cours d'élaboration par l'arrondissement Saint-Léonard.

1490 Donc, un secteur qui se trouve au cœur de planification stratégique, où l'opportunité de développer est présente. Le site est un site typique des années 80 avec une tour à bureaux puis plus de 800 espaces de stationnements extérieurs, donc qui offre une opportunité de redéveloppement mixte cohérent avec les intentions, autant sur la rue Jarry qu'autour de la 40. Mais, il faut autoriser de l'habitation pour y arriver, considérant sa localisation et la dimension.

1495 C'est ce qu'on exprime ici dans la carte où la mixité pourrait être le long de Jarry pour créer un environnement urbain à échelle humaine. Puis les activités économiques plutôt proches de la 40. Donc, on pense que l'habitation peut s'insérer très harmonieusement sur ce type de terrain là, on le voit ailleurs le long de la rue Jarry, d'ailleurs.

1500

**M. PETER SOBCZYK :**

Ainsi, on pourrait aussi éliminer un îlot de chaleur qui est assez important en date d'aujourd'hui.

1505

**M. CHARLES BENNETT :**

Enfin, le dernier site c'est au coin de Jean-Talon et de boulevard Viau, tout juste devant le futur édicule de la station Viau de la ligne bleue. Dans ce cas-ci, le PPU est annexé au Plan d'urbanisme et de mobilité, sauf que les intentions en termes d'hauteurs ne sont pas suffisantes selon nous.

1510

Donc, la recommandation est de modifier le PPU annexé pour autoriser des hauteurs de 8 à 14 étages, sur l'ensemble du site, considérant sa localisation en plein cœur de la future aire TOD et toujours en face de la station de métro de la ligne bleue, Viau.

1515

Puis, avec un seuil de densité minimal de 200 logements à l'hectare, les deux sites, dans le cas du Doral et de Jean-Talon, ce sont des sites avec un potentiel exceptionnel, il faut en profiter puis il faut que le PUM mette en place des bases qui assureront que les arrondissements le mettent dans leur réglementation.

1520

**M. PETER SOBCZYK :**

J'aimerais terminer. Pour terminer, je me permets de vous transmettre une petite anecdote personnelle, une petite seconde. Aujourd'hui marque le deuxième anniversaire de ma plus jeune fille. Je me suis donc présenté devant vous avec Charles, non seulement en tant que deux professionnels et citoyens corporatifs, mais aussi également en tant que papa qui dans quelques années, verront leurs enfants évoluer dans un monde que nous tentons de construire aujourd'hui.

1525

1530            En ce sens, nous avons tous, je pense, un devoir, voire une obligation morale de  
mettre en place des projets prometteurs et collaboratifs qui assureront des milieux de vie  
sains et durables pour les générations futures. On vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1535            Merci à vous. Alors, c'est à notre tour. Alors, on a juste dix minutes, on va essayer de  
ne pas déborder, c'est vrai, pas une minute de plus. Alors, dans votre document finalement,  
plutôt la partie plutôt générale du mémoire à la page 4, sous le sous-titre « préoccupations et  
recommandations », vous dites : « Malgré une plus grande présence de l'affectation mixte sur  
1540 le territoire, considérant les enjeux en besoins de logement – et vous en avez parlé tout à  
l'heure - le PUM retire l'autorisation d'inclure de l'habitation dans l'affectation activités  
diversifiées, et ce même sous conditions. »

                  Qu'est-ce que vous voulez dire « Et ce, même sous conditions. » ?

1545

**M. CHARLES BENNETT :**

                  Actuellement, l'affectation « activités diversifiées » au plan d'urbanisme actuel,  
l'habitation est autorisée sous conditions. Donc, ça se retrouve dans des secteurs où il y a  
1550 des activités économiques qui ne sont peut-être pas compatibles avec de l'habitation, sauf  
que sous conditions. Donc, il est possible d'autoriser de l'habitation pour s'assurer que les  
contraintes ou les nuisances soient minimisées puis permettre une cohabitation, là, qui est  
harmonieuse.

1555            Dans le nouveau PUM, mais là ce qu'on fait c'est qu'on retire tout potentiel  
d'habitation dans plusieurs secteurs qui offrent une opportunité d'apporter de l'habitation.

**LA PRÉSIDENTE :**

1560

Alors, qu'est-ce que vous pourriez proposer qui serait à mi-chemin ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1565

A mi-chemin ?

**LA PRÉSIDENTE :**

1570

A mi-chemin ?

**M. CHARLES BENNETT :**

A mi-chemin entre l'habitation et...

1575

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, non pas Michelin, à mi-chemin, oui ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1580

Ce serait de revenir à l'affectation actuelle où l'habitation est autorisée sous conditions.

**LA PRÉSIDENTE :**

1585

Mais ça, ce n'est pas à mi-chemin, c'est revenir à ce qui était avant. Alors, entre ce qui est proposé maintenant et ce qui était, est-ce qu'il y aurait...

**M. CHARLES BENNETT :**

1590 Bien c'est de la, moi c'est de l'habitation, t'sais...

**LA PRÉSIDENTE :**

1595 Il n'y a pas de solution intermédiaire ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1600 C'est... sous conditions, je trouve que c'est à mi-chemin entre ne pas en autoriser du tout, ou en autoriser complètement.

**M. PETER SOBCZYK :**

1605 Avec les mécanismes qui tiennent en ce moment, je pense par usages conditionnels. Donc, c'est une des recommandations : c'est vraiment de réinclure l'affectation habitation dans les activités diversifiées, telles qu'existantes.

**LA PRÉSIDENTE :**

1610 O.K. J'aurais une deuxième question très rapide et ensuite mes collègues prendront le relais. À la page suivante, donc 5, la page 5 de 6, vous parlez d'augmenter la prévisibilité afin de planifier adéquatement le Montréal du futur.

1615 Beaucoup de gens nous en ont parlé de la prévisibilité. Qu'est-ce que vous pourriez souhaiter en ce qui a trait à la prévisibilité ?

**M. PETER SOBCZYK :**

1620 En fait, ce qui est important, je pense, c'est l'encadrement et en fait, l'arrimage des orientations du PUM, avec l'encadrement qui va suivre avec la concordance des règlements. On est aujourd'hui devant un plan avec des affectations, des hauteurs, des intensifications qui nous donnent une certaine prévisibilité, mais on ne sait pas si demain, par contre, ça va tenir.

1625 Donc, pour nous, ces projets-là, surtout des projets d'envergure avec une planification compréhensive, là. On parle de vivre, de Ville de 15 minutes, c'est des usages mixtes, multiples bâtiments, des infrastructures qui nécessitent un investissement quand même assez important.

1630 Savoir d'avance et être capable de se permettre de se placer dans le temps, et au niveau financier et au niveau de la planification et au niveau de tout le séquençage des futures phases.

1635 C'est une question, je pense, qui revient assez souvent, je pense que je me répète, tout développeur, promoteur, cette prévisibilité nous est chère.

**M. CHARLES BENNETT :**

1640 Bien je pense qu'il a résumé...

**LA PRÉSIDENTE :**

1645 O.K., bien. Lise, je pense, c'est à toi.

**LA COMMISSAIRE :**

1650 Mais je vais revenir sur le – là j'anticipe sur ce que vous venez de répondre. La prévisibilité vous l'avez quand même déjà avec le PUM, parce que vous savez que les arrondissements vont prendre le relais sur, via la réglementation, donc vous avez cette prévisibilité-là, vous la savez ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1655 Bien, en fait, on ne l'a pas tout à fait. Comme je dis, il y a des niveaux d'intensification qui sont établis, mais on n'a pas de coefficient d'occupation du sol, on n'a pas d hauteurs déterminées, sauf avec les corridors visuels.

1660 Puis on comprend l'intention de la Ville c'est de simplifier les potentielles modifications aux règlements d'urbanisme pour éviter de constamment devoir modifier le plan d'urbanisme.

1665 En contrepartie, on n'a aucune idée de comment vont être interprétées les intensifications par arrondissement. On ne sait pas si l'arrondissement Saint-Léonard va interpréter l'intensification élevée de la même façon que l'arrondissement Pierrefonds le ferait ; puis je donne ces deux exemples-là.

1670 Puis on a déjà des exemples récents où des PPU ont été adoptés, au Marché Central, puis des planifications dans Namur-Hippodrome, où dans le même type d'intensification en fonction du PUM, parce que les arrondissements ont déjà débuté à prendre en compte le PUM, là, évidemment.

Bien les hauteurs qui sont autorisées ne sont pas les mêmes, dans des contextes qui devraient être somme toute similaires.

1675

Donc, ça va, la... puis on ne demande pas de revenir à un endroit où c'est fixe, fixe, on trouve un juste milieu. Pourquoi d'un côté on a des ratios de stationnement maximums qui sont très clairs dans le document complémentaire, puis de l'autre côté, on se retrouve dans une situation où on n'a pas d'idée de exactement quels vont être les paramètres de densité et de hauteur.

1680

**LA COMMISSAIRE :**

Mais avec les séquences urbaines, vous avez quand même une bonne idée de pouvoir...

1685

**M. CHARLES BENNETT :**

... Mais la séquence n'est pas déterminée encore, c'est aux arrondissements puis ma séquence est aussi bonne que la vôtre. Dans le sens où je peux regarder un secteur puis dire voici la séquence que je pense qui devait s'établir, mais au final c'est l'arrondissement et les élus qui vont décider.

1690

**LA COMMISSAIRE :**

1695

D'accord.

**M. PETER SOBCZYK :**

1700

Si je peux simplement rajouter dans le cas concret de la propriété au coin Jarry, on a une séquence le long de la propriété, on a des étages, on a des bâtiments d'étage de 14 étages. En face, on a la station de métro. Et on a une séquence, une trame d'à peu près trois étages.

1705                   Donc, je sais qu'il y a beaucoup de questions qui se sont posées dans les séances ultérieures et encore là, nous sommes à essayer d'avoir cette prévisibilité, de prévoir, est-ce que la trame, quelle trame va être utilisée ?

1710                   Est-ce que ça va être une séquence concrète existante, est-ce que ça va être un hybride ? Donc, c'est un peu ça ce qu'on dit, puis c'est d'ailleurs une des recommandations d'inclure les échelles de densité et les hauteurs par niveaux d'intensification. C'est, les hauteurs pour nous, ça donne quand même un certain, une métrique qui a une importance.

**LA PRÉSIDENTE :**

1715                   Bien. Christian ?

**LE COMMISSAIRE :**

1720                   Non, Madame la présidente, ma collègue et vous avez abordé les questions que je voulais, donc c'est parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1725                   Ah, on a piqué ça.

**LE COMMISSAIRE :**

C'est parfait, parfait. Merci.

1730                   **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Lise ?

**LA COMMISSAIRE :**

1735 Oui, bien moi j'avais une question précise sur le projet Dorval qui est situé là le long du boulevard Langelier, comme vous l'avez dit, et l'autoroute 40.

1740 Si votre demande là de zonage mixte vous est accordée, est-ce que vous craigniez que ce projet-là, dans lequel il va avoir des habitants, des résidents, ait des impacts sur la qualité de l'air pour ces résidents-là ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1745 A cause de la présence de l'autoroute ?

**LA COMMISSAIRE :**

Oui, bien sûr.

1750 **M. CHARLES BENNETT :**

1755 Le fait, c'est là l'opportunité de la dimension du site, c'est qu'il y a opportunité de, le long de l'autoroute, de construire des bâtiments qui sont plus activités économiques, qui permettent de minimiser, de créer une zone tampon.

Puis le long de Jarry, d'avoir des unités d'habitation avec des commerces, services de proximité au rez-de-chaussée qui s'inscrivent bien dans le développement d'un quartier mixte.

1760

**LA COMMISSAIRE :**

1765 N'empêche que même s'il y a des bureaux du côté plus, disons où il y a plus de circulation, la qualité de l'air autour du bâtiment quand même peut être, va être la même.

Mais sinon, est-ce que vous avez fait des études de qualité de l'air avant de...

**M. CHARLES BENNETT :**

1770

... Non.

**LA COMMISSAIRE :**

1775

... de pouvoir faire ce projet-là, de faire la conception du projet ?

**M. CHARLES BENNETT :**

1780

Pour information, il y a déjà des résidences le long de la 40...

**LA COMMISSAIRE :**

Oui, derrière...

1785

**M. CHARLES BENNETT :**

1790

Qui ont été autorisées récemment par l'arrondissement, ce n'est pas nouveau. Donc, t'sais, c'est peut-être de l'activité diversifiée sous conditions, comme on l'explique, mais on pense que le site a la dimension suffisante pour atténuer les nuisances.

**LA COMMISSAIRE :**

Ça peut rester une préoccupation. O.K., merci.

1795 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup. C'est déjà, on n'a pas pris plus de dix minutes. Alors, merci beaucoup d'avoir pris la peine de venir discuter avec nous et de partager vos opinions et vos préoccupations. Alors, bonne fin de journée. Au revoir.

1800

**M. PETER SOBCZYK :**

Merci.

1805 **M. CHARLES BENNETT :**

Merci.

1810

\_\_\_\_\_  
**M. MICHEL MALETTO, citoyen**  
\_\_\_\_\_

**LA PRÉSIDENTE :**

1815

Alors, bonjour. Bienvenue. Je vous demanderais d'abord de vous présenter et de préciser le groupe que vous représentez. En fait, je vois que vous êtes là à titre de citoyen ? D'accord.