



**Mémoire – Second Projet de Plan d’aménagement et de
développement révisé (PPMADR) de la Communauté
métropolitaine de Montréal**

H&R REIT

200 boulevard Bouchard, Dorval

Rédigé dans le cadre des consultations publiques de la commission spéciale sur la révision du PMAD

16 décembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. Présentation de H&R REIT	3
1.2. Site concerné	3
2. Second projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé	4
2.1. Densité nette vs brut pour une planification métropolitaine	4
2.2. Demandes spécifiques pour le site du 200 boul. Bouchard.....	5
3. Conclusion	7

1. Mise en contexte

1.1. Présentation de H&R REIT

H&R REIT est l'une des plus importantes fiducies de placement immobilier entièrement internalisées au Canada, avec un actif total de 10,2 milliards de dollars au 30 septembre 2024. H&R REIT détient des participations dans un portefeuille nord-américain d'immeubles résidentiels, industriels, de bureaux et de commerces de détail de grande qualité, d'une superficie de plus de 26 millions de pieds carrés.

Depuis sa création, H&R REIT a mis en œuvre une stratégie disciplinée d'investissement dans des acquisitions relatives et de nouveaux développements d'actifs immobiliers. L'objectif de H&R est de maximiser la valeur liquidative par unité grâce à une gestion active et continue des actifs de H&R et au développement et à la construction de projets. La stratégie de notre fiducie pour atteindre cet objectif consiste à accumuler un portefeuille diversifié d'immeubles de placement de haute qualité au Canada et aux États-Unis, loués par des locataires crédibles et fiables. La stratégie comprend également la diversification par catégorie d'actifs et par emplacement géographique pour atténuer les risques d'investissement.

1.2. Site concerné

Figure 1: Propriété



Source: Google Maps et Infolot

Dans le cadre de la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), H&R REIT souhaite s'assurer que les nouvelles orientations proposées par la CMM aident cette propriété à atteindre son plein potentiel en tant que lieu de vie extraordinaire pour de nombreuses personnes et familles. Le site du 200 boul. Bouchard est localisé sur le territoire de la Ville de Dorval, entre l'avenue de l'Académie et le cercle Handfield.

Ce mémoire met en lumière les ajustements souhaités en matière de densité résidentielle, afin de s'assurer que le PMADR permette un développement optimal et durable à long terme pour ce site.

2. Second projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Adopté le 30 septembre 2024, le second projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé est conçu pour orienter l'aménagement du territoire sur les vingt prochaines années. Le Plan s'articule autour de trois axes principaux : l'aménagement, le transport et l'environnement. Ces axes visent à créer des milieux de vie complets, inclusifs, dynamiques et résilients, tout en poursuivant les efforts du PMAD actuel pour limiter l'étalement urbain, renforcer la densification résidentielle et protéger les milieux naturels et agricoles.

Dans ce contexte, ce mémoire a pour objectif d'identifier les aspects du second projet de PMADR susceptibles de freiner le redéveloppement futur des terrains du site du 200 boulevard Bouchard à Dorval. Il formule également des recommandations concrètes pour optimiser la version finale du document, en veillant à une planification cohérente et durable pour ce secteur.

2.1. Densité nette vs brut pour une planification métropolitaine

Limité aux terrains à vocation résidentielle ou mixte intégrant de l'habitation et excluant le domaine public (parcs, espaces verts, rues, etc.), le calcul de la densité nette pourrait inciter les développeurs à minimiser la cession de terrains au domaine public pour maximiser le nombre de logements. Les projets de redéveloppement engendrent aujourd'hui des coûts importants (acquisition, démolition, décontamination, matériaux, main d'œuvre, contribution pour parc et espace vert, contribution pour logements sociaux et abordables, etc.) qui doivent éventuellement être couverts par les revenus anticipés de vente et de location pour assurer la rentabilité et la profitabilité des projets. Le nombre de logements autorisé en fonction de la superficie brute de terrain est ainsi essentiel à la détermination de la rentabilité d'un redéveloppement et des superficies potentielles d'espace public pouvant faire l'objet d'une cession.

De plus, l'établissement éventuel de seuils de densité maximale nette par les MRC, agglomérations et municipalités pourrait encourager les propriétaires à respecter uniquement les exigences minimales en matière de cession d'espace public, sans nécessairement viser davantage. Cette approche risque d'avoir des répercussions négatives sur la qualité des milieux de vie pour les futurs citoyens. La rentabilité étant essentielle pour tout projet de redéveloppement, il est crucial de favoriser des approches de planification qui équilibrent la densité avec la qualité des espaces de vie.

En ce sens, il serait préférable d'encourager la création d'un domaine public varié et attrayant, incluant des espaces verts et des aménagements conviviaux, qui profiteraient à l'ensemble de la collectivité. La méthode de calcul basée sur la densité brute offre plusieurs avantages à cet égard. Contrairement à la densité nette, elle permet une plus grande flexibilité pour moduler la densité en fonction du contexte environnant et des contraintes du terrain, particulièrement dans le cas de projets partiels ou des redéveloppements par phases sur des sites complexes.

La densité brute garantit également un nombre minimal de logements pour l'ensemble d'un site, offrant une meilleure prévisibilité en termes de rentabilité. Elle favorise par ailleurs la cession d'espaces au domaine public, encourageant ainsi les propriétaires à investir dans des projets exemplaires.

Dans ce contexte, il serait plus pertinent de revenir à l'utilisation de la densité brute comme méthode de calcul dans les documents de planification à large échelle, tels que le PMADR, afin de concilier développement durable, rentabilité et qualité des milieux de vie pour la région métropolitaine.

Recommandation 1

H&R REIT demande à la CMM de privilégier l'utilisation de la densité brute pour la détermination de ses seuils minimaux de densité résidentielle comme c'est le cas actuellement au PMAD en vigueur, car la variation de la superficie dédiée au domaine public d'un projet à l'autre réduit les potentiels de modulation de la densité et d'intégration des projets de développement avec leurs voisins.

2.2. Demandes spécifiques pour le site du 200 boul. Bouchard

En fonction du PMAD actuellement en vigueur, une densité résidentielle minimale de 30 logements à l'hectare brut (37,5 log./ha net) est autorisée. Le projet de PMADR prévoit une augmentation progressive de cette densité, atteignant 52 logements à l'hectare net pour la période de 2026 à 2031, puis culminant à un minimum de 69 logements par hectare net à partir de 2042.

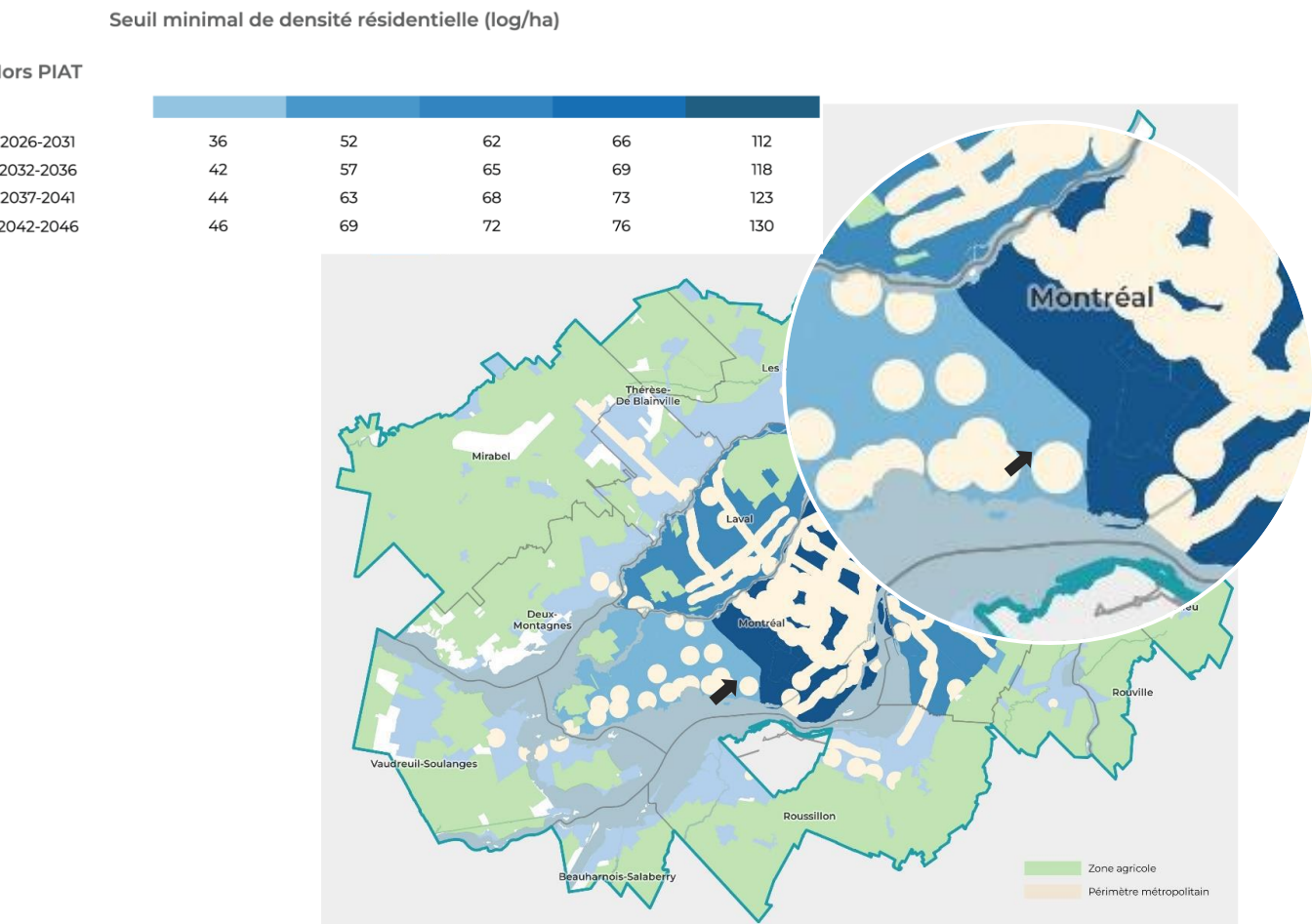


Figure 2 : Carte 7 du projet de PMADR

Toutefois, H&R REIT considère que cette augmentation est insuffisante compte tenu des réalités existantes et des projets à venir dans ce secteur, notamment lorsqu'on prend en considération le futur Projet structurant du Grand Sud-Ouest (GSO) et son tracé envisagé en partie dans l'axe du boulevard Bouchard. Dans ce contexte, plusieurs bâtiments existants dans le secteur dépassent déjà les seuils envisagés par le PPMADR, avec des immeubles de grands gabarits possédant de 4 à 7 étages. Ces caractéristiques confirment la viabilité, voire la nécessité, d'implanter des bâtiments de densité moyenne et élevée pour les secteurs aux abords des axes envisagés pour le GSO et donc la propriété de H&R REIT. À cet égard, nous croyons ainsi qu'il serait pertinent de revoir à la hausse le seuil minimal de densité résidentielle prévu au PPMADR afin de refléter

adéquatement le potentiel du secteur et soutenir une planification urbaine adaptée aux besoins en logements à long terme de la population.

La planification du PMADR sur une période de 20 ans doit également tenir compte des orientations stratégiques de l'ARTM. Dans sa vision 2050, l'ARTM identifie plusieurs axes stratégiques dans le Sud-Ouest, incluant les boulevards Angrignon, Newman, Bouchard et Côte-de-Liesse. Dans l'optique où le projet structurant GSO est également inscrit au Plan québécois des infrastructures (PQI), l'avènement de cette infrastructure de transport structurant à proximité immédiate du terrain de H&R REIT sur le boulevard Bouchard entraînerait fort probablement la mise en place d'une nouvelle aire TOD dans le secteur. L'ajout potentiel d'une telle infrastructure dans ce secteur représente une opportunité majeure pour favoriser la densification et le redéveloppement des propriétés. Cette dynamique de redéveloppement est déjà bien amorcée, comme en témoignent les récents projets développés sur les avenues de l'Académie et Mousseau-Vermette. De plus, dans la révision de ses documents de planification et de ses règlements d'urbanisme, la Ville de Dorval prévoit une importante densification dans les secteurs du rond-point Dorval, de l'avenue Dorval et du boulevard Bouchard, ce secteur est donc bel et bien appelé à évoluer considérablement dans les prochaines années. Ces initiatives démontrent même l'importance de l'utilisation de la densité brute, puisque celle-ci permet une meilleure modulation des projets de développement par rapport aux zones à proximité qui sont principalement occupées des maisons unifamiliales. La modulation de la densité résidentielle sur un site comme celui du boulevard Bouchard, permet ainsi d'envisager des bâtiments de plus faibles densités près des quartiers existants, tout en envisageant des bâtiments de plus grande hauteur s'intégrer harmonieusement le long des axes de transport structurant.

H&R REIT estime donc que la CMM doit reconnaître dès maintenant l'importance stratégique des axes envisagés pour le projet structurant du GSO, incluant le boulevard Bouchard à Dorval, en les intégrant à la planification métropolitaine du PMADR avant son adoption. La création d'un corridor d'aménagement-transport (CAT) dédié au tracé du projet GSO renforcerait la synergie entre aménagement et transport, tout en optimisant l'utilisation des terrains vacants et sous-exploités actuellement présents dans ce secteur. Compte tenu de la disponibilité des terrains à redévelopper sur ce corridor, il est essentiel que le PMADR prévoise un seuil minimal de densité résidentielle qui puisse permettre de tirer pleinement parti du potentiel des terrains de manière à répondre aux besoins en logement d'aujourd'hui et des générations futures, le tout en répondant aux objectifs de densification et de développement durable de la région.

Recommandation 2

H&R REIT demande à la CMM de prévoir un corridor d'aménagement-transport (CAT) sur le tracé projeté du projet structurant du Grand Sud-Ouest reliant le Sud-Ouest au centre-ville de Montréal, soit plus précisément le long des boulevards Angrignon et Newman, de l'avenue Dollard, de la rue Victoria, du boulevard Bouchard, de l'autoroute de la Côte-de-Liesse et du boulevard Roméo-Vachon Sud.

Recommandation 3

H&R REIT demande à la CMM de réviser à la hausse les densités minimales prévues pour les CAT situés dans les secteurs hors centre de l'agglomération de Montréal (incluant le CAT proposé pour le projet structurant du Grand Sud-Ouest reliant le Sud-Ouest au centre-ville de Montréal) afin d'imposer un seuil minimal d'au moins 225 logements à l'hectare net (180 log./ha brut).

3. Conclusion

Le présent mémoire de H&R REIT met en évidence l'importance stratégique des terrains sous-utilisés dans l'optimisation du territoire métropolitain, en particulier dans des secteurs desservis ou projetés pour accueillir des infrastructures de transport structurant. En tant qu'acteur clé du secteur immobilier, H&R REIT s'engage à développer des milieux de vie durables, dynamiques et adaptés aux besoins croissants en logements. Le site du 200 boulevard Bouchard à Dorval illustre ce potentiel grâce à sa localisation stratégique et aux opportunités de densification qu'il offre.

Nous saluons les efforts de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans l'élaboration du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PPMADR), qui met en avant une approche intégrée reliant aménagement, transport et environnement pour répondre aux enjeux de développement durable et de logement. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR) représente une opportunité clé pour façonner le développement territorial et urbain des prochaines décennies. Toutefois, des ajustements stratégiques sont nécessaires pour maximiser son efficacité et répondre aux besoins spécifiques des secteurs à fort potentiel comme celui du boulevard Bouchard à Dorval. L'adoption de la densité brute comme méthode de calcul prioritaire, la création de corridors d'aménagement-transport (CAT) alignés sur les projets structurants, ainsi que la révision à la hausse des densités minimales sont des mesures essentielles pour garantir une planification équilibrée, durable et adaptable. Ces recommandations visent à concilier densification, qualité de vie et intégration harmonieuse des projets au tissu urbain, en positionnant la région métropolitaine comme un modèle de développement responsable et innovant. En ce sens, des seuils trop conservateurs risquent de freiner l'exploitation optimale des grands terrains vacants et sous-utilisés, limitant ainsi leur contribution à la vitalité métropolitaine, au freinage de l'étalement urbain et à la réponse nécessaire face à l'actuelle crise du logement.

H&R REIT souligne la nécessité d'une planification territoriale ambitieuse et flexible, basée sur une densité brute pour garantir une meilleure prévisibilité, une intégration harmonieuse des projets et une rentabilité accrue des investissements publics et privés. Nous souhaitons également souligner l'importance d'inclure des corridors d'aménagement-transport (CAT) comme celui proposé pour le tracé du projet structurant du Grand Sud-Ouest (GSO), afin de maximiser la synergie entre aménagement et transport collectif.

Ainsi, nous formulons les recommandations suivantes à la CMM dans le cadre de l'adoption du PMADR :

- **Recommandation 1** : H&R REIT demande à la CMM de privilégier l'utilisation de la densité brute pour la détermination de ses seuils minimaux de densité résidentielle comme c'est le cas actuellement au PMAD en vigueur, car la variation de la superficie dédiée au domaine public d'un projet à l'autre réduit les potentiels de modulation de la densité et d'intégration des projets de développement avec leurs voisins.
- **Recommandation 2** : H&R REIT demande à la CMM de prévoir un corridor d'aménagement-transport (CAT) sur le tracé projeté du projet Grand Sud-Ouest reliant le Sud-Ouest au centre-ville de Montréal, soit plus précisément le long des boulevards Angrignon et Newman, de l'avenue Dollard, de la rue Victoria, du boulevard Bouchard, de l'autoroute de la Côte-de-Liesse et du boulevard Roméo-Vachon Sud.
- **Recommandation 3** : H&R REIT demande à la CMM de réviser à la hausse les densités minimales prévues pour les CAT situés dans les secteurs hors centre de l'agglomération de Montréal (incluant le CAT proposé pour le projet Grand Sud-Ouest reliant le Sud-Ouest au centre-ville de Montréal) afin d'imposer un seuil minimal d'au moins 225 logements à l'hectare net (180 log./ha brut).