

Optimiser la requalification des centres commerciaux et de leur ensemble au bénéfice de la communauté

*Avis d'expertise sur le traitement de
la densité dans le PMAD révisé de la CMM*

16 décembre 2024



Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

Le PMAD, élaboré par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), joue un rôle fondamental en encadrant les municipalités dans l'élaboration de leur cadre de planification et de réglementation, lequel s'applique directement aux projets immobiliers. Bien qu'il ne soit pas utilisé de manière opérationnelle pour évaluer ou gérer les projets à l'échelle individuelle, le PMAD assume un rôle stratégique déterminant.

En définissant des balises claires en matière d'aménagement et d'urbanisme et en intégrant des mécanismes de reddition de comptes, il vise à garantir une transformation viable et cohérente du territoire.

Toutefois, certaines municipalités tendent à considérer les seuils de densité minimaux définis par le PMAD comme des maximums, ce qui limite la viabilité de nombreux projets de redéveloppement stratégiques. La CMM joue un rôle clé dans la définition de seuils appropriés, garantissant que les cibles de densité soient atteintes. Une utilisation inadéquate de ces seuils compromet directement l'atteinte des objectifs fixés.

Le présent document explicatif s'inscrit dans ce contexte, en visant à démystifier certaines notions préconçues liées à la densité et à souligner l'importance d'adopter des niveaux de densité plus élevés pour faciliter l'intégration des services au bénéfice de la collectivité.

Trois propriétés

POUR UN REDÉVELOPPEMENT AU BÉNÉFICE DE LA COLLECTIVITÉ

Cadillac Fairview s'engage activement dans la création de milieux de vie complets et attrayants grâce au redéveloppement stratégique de plusieurs de ses propriétés. Animée par le souci du bien-être des collectivités, l'entreprise mène actuellement des projets ambitieux sur trois sites majeurs, offrant un potentiel significatif pour le développement du Grand Montréal.

CF Carrefour Laval



CF Fairview Pointe Claire



CF Promenades St-Bruno



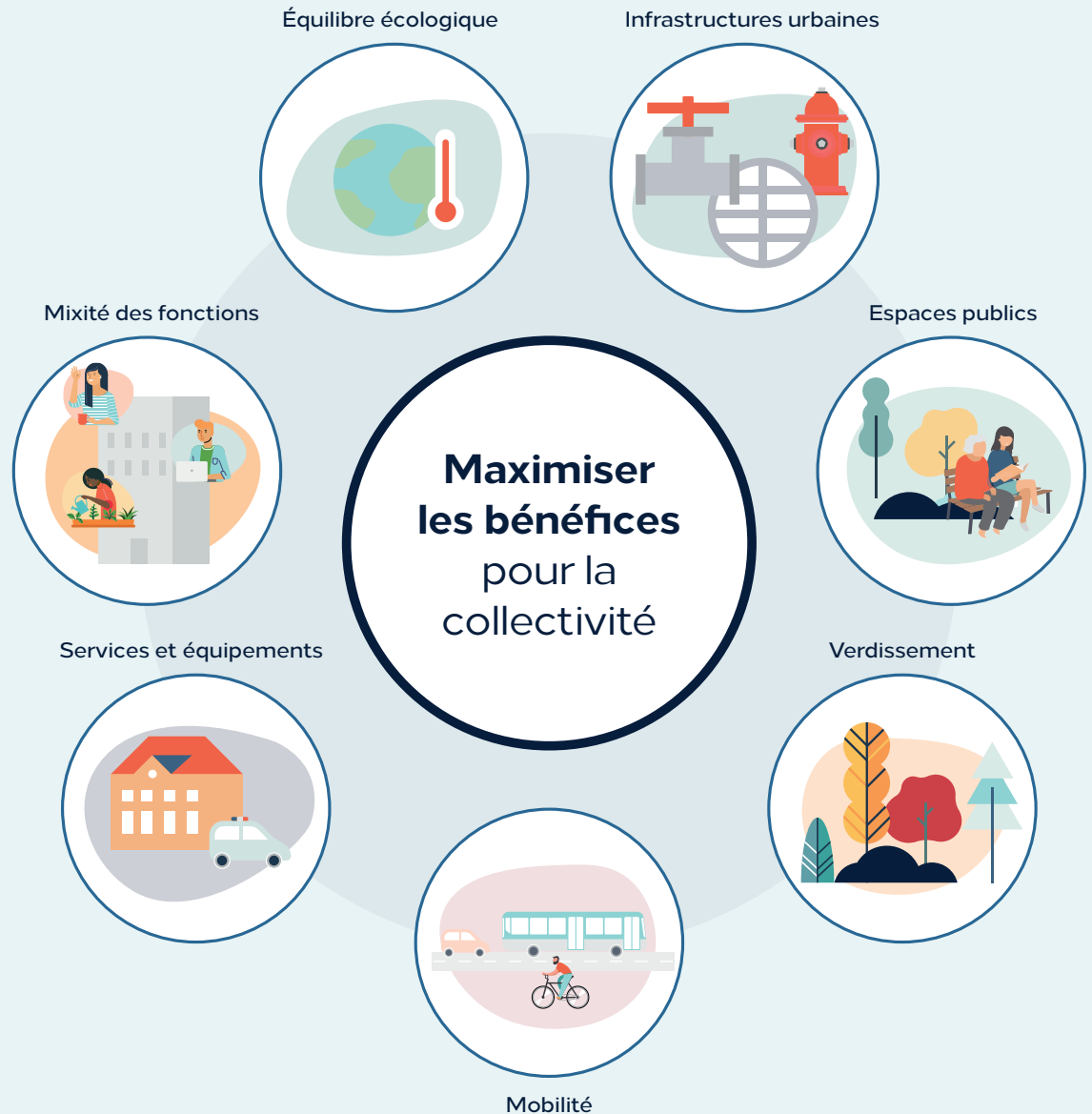
LA DENSIFICATION DES ESPACES STRATÉGIQUES DE REDÉVELOPPEMENT

Retombées et bénéfices pour la collectivité riveraine

Dans un contexte de périmètre urbain saturé, où la rareté des terrains disponibles pour le développement résidentiel contribue à la crise du logement, les centres commerciaux se présentent comme une opportunité stratégique incontournable, offrant de grands espaces sous-utilisés et prêts à être densifiés.

Le PMAD propose une vision axée sur la création de milieux de vie de qualité à l'échelle de la CMM, offrant ainsi une amorce d'opportunité pour faciliter la transformation de ces grands ensembles.

Toutefois, des lacunes subsistent quant à l'encadrement des principes de densité, soulignant ainsi l'importance de capitaliser sur le potentiel des centres commerciaux comme espaces stratégiques de redéveloppement. En exploitant ces espaces, il est possible de maximiser les bénéfices pour la collectivité — par l'offre de services additionnels, la mixité des fonctions et un financement optimisé des infrastructures.



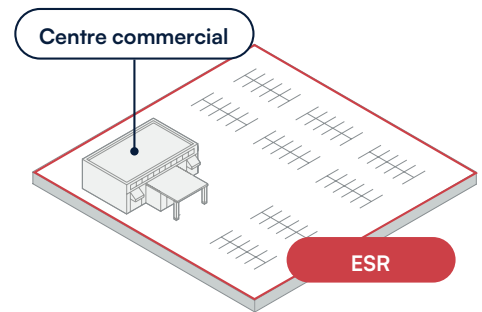
LES NUANCES DE LA DENSITÉ NETTE ET BRUTE

Préconiser une approche axée sur la densité brute

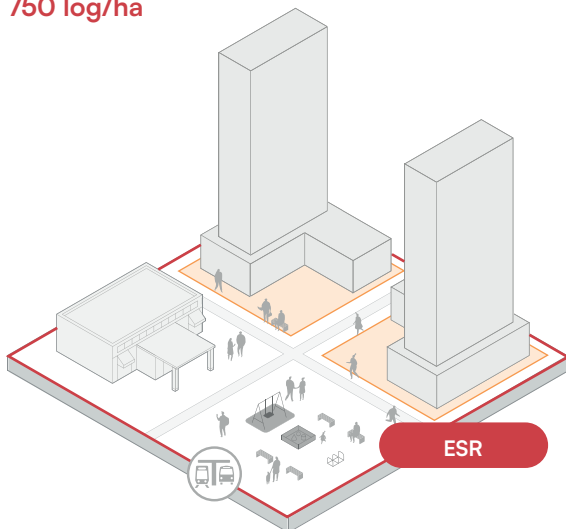
Bien que le nombre de logements demeure identique dans les deux scénarios présentés ci-dessous, la densité nette semble plus élevée (750 log/ha) que la densité brute (300 log/ha). Le projet demeure toutefois identique peu importe la méthode de calcul utilisée. Dans le cas de terrains situés en ESR, déjà occupés par des espaces commerciaux à conserver, l'écart est encore plus grand. Ces terrains engendrent des coûts additionnels pour leur réaménagement et les espaces réellement propices au redéveloppement sont plus limités que sur un terrain vacant. Dans le cas où l'emploi de la densité nette est maintenu, le potentiel de redéveloppement des centres commerciaux se voit largement pénalisé, nécessitant un rehaussement significatif des seuils pour correspondre à une densité comparable.

Pourtant, le calcul de la densité d'habitation brute, plutôt que nette, permet une répartition plus équilibrée et cohérente entre les espaces publics et privés. Ce dernier intègre plus efficacement les services et les réalités opérationnels, ce qui en fait une méthode souvent plus adaptée à des contextes complexes comme celui des ESR.

Propriété à requalifier
0 log/ha

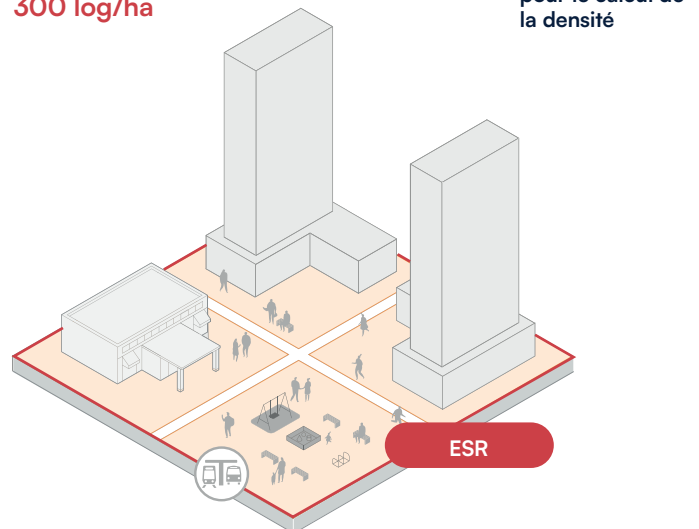


Densité nette (méthode PMAD)
750 log/ha



Cette superficie **exclut** toute rue et tout autre terrain utilisé par le centre commercial ainsi que par les usages publics ou institutionnels.

Densité brute
300 log/ha



Cette superficie **inclut** autant les terrains privés que publics, tels que les rues, les parcs et tout autre terrain affecté à un usage public ou institutionnel.



BÉNÉFICE POUR LA COLLECTIVITÉ

L'adoption du calcul de la densité brute facilite l'intégration de parcs, de réseau viaire et d'autres espaces publics au sein des projets. Cela permet de dépasser les standards de 0,8/0,2 (public/privé) prévus par le calcul de conversion actuellement utilisé au PMAD, au profit de la collectivité, sans compromettre les composantes de développement qui financent ces aménagements.

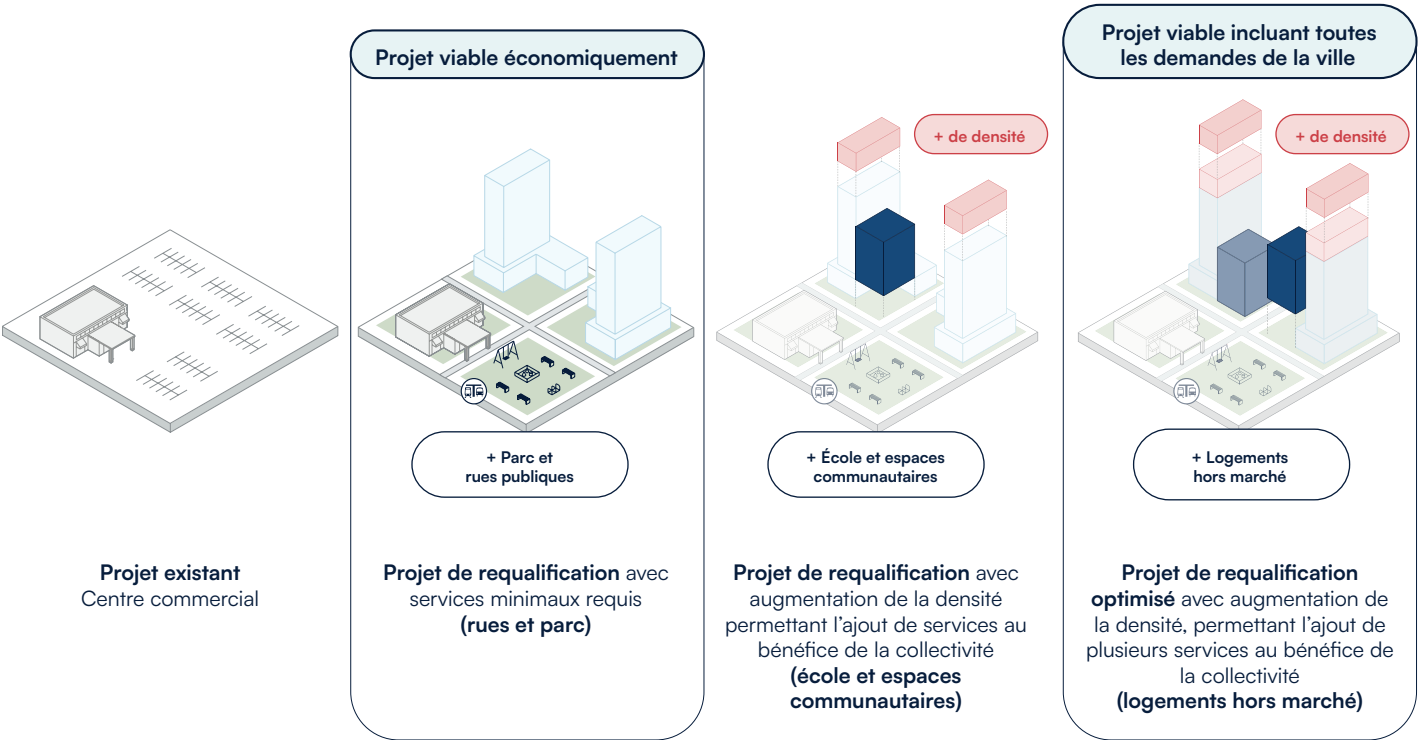
LE LIEN ENTRE DENSITÉ ET SERVICES ADDITIONNELS

Une approche globale pour assurer la viabilité des investissements nécessaires au redéveloppement des espaces stratégiques

L'évolution des centres commerciaux nécessite le financement d'une multitude de composantes, lesquelles sont majoritairement assumées par le promoteur. L'assiette foncière de la propriété est également en grande partie utilisée pour accueillir les infrastructures municipales nécessaires, des espaces publics, des parcs et d'autres éléments dédiés à la collectivité, limitant ainsi les portions de terrains purement dédiées au développement.

Bien que ces aménagements soient essentiels pour créer des milieux de vie de qualité, ils représentent des coûts initiaux importants. Ces coûts ne peuvent être absorbés par le promoteur que si la densité de construction autorisée durant les différentes phases de développement est suffisante. Plus la densité prévue pour un quartier est élevée, plus il devient viable d'y intégrer un nombre accru de services destinés à la collectivité.

Distribution du financement selon la densité accordée



BÉNÉFICE POUR LA COLLECTIVITÉ

Une planification à l'échelle des espaces stratégiques permet de maintenir des composantes commerciales actives tout en réaménageant progressivement le reste de la propriété. Cela assure une continuité des services offerts à la population, tout en étayant le potentiel de redéveloppement. Le calcul de la densité à l'échelle de la propriété et selon des seuils rehaussés contribue en ce sens à augmenter les services offerts, dynamiser le secteur et offrir une expérience de qualité aux occupants.

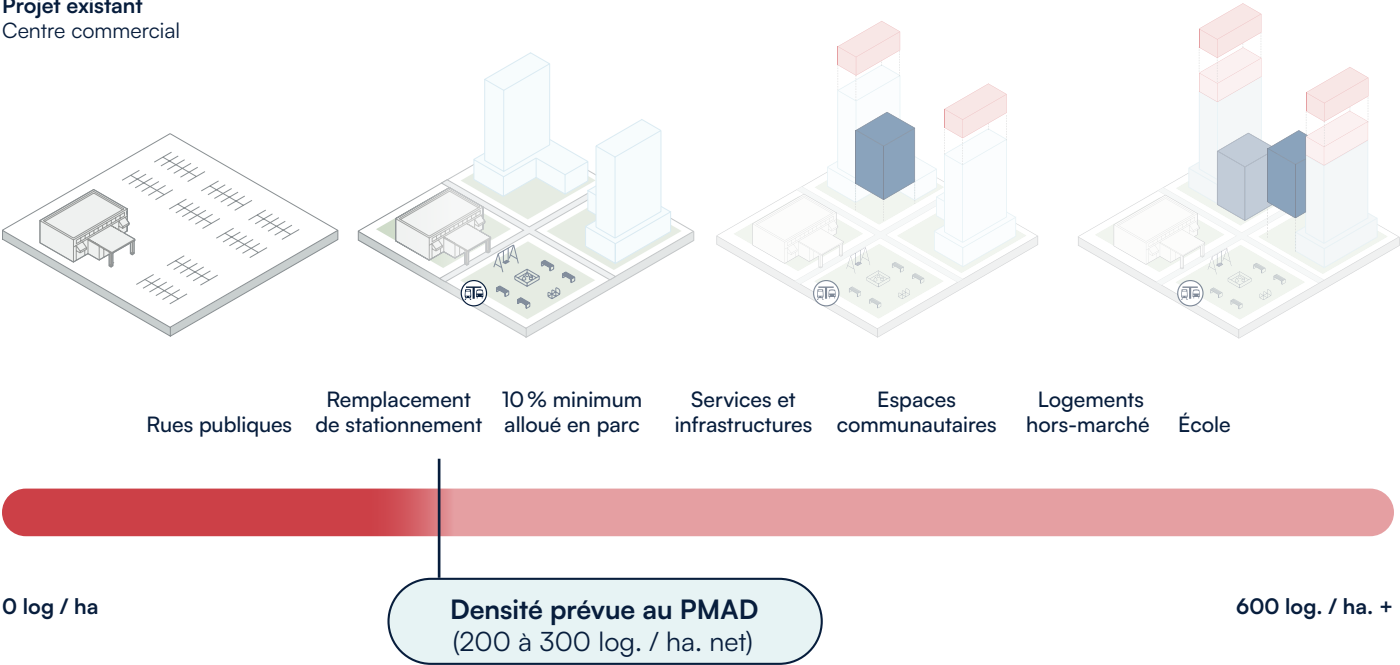
L'IMPACT DES DENSITÉS PLUS FAIBLES

Rehausser les seuils de densité pour augmenter les services offerts

L'impact des densités plus faibles se traduit par une réduction des bénéfices pour la collectivité en limitant l'intégration de services et d'infrastructures nécessaires à la création d'un milieu de vie dynamique. Les seuils de densité proposés par le PMAD, ne permettent pas de soutenir adéquatement ces initiatives de redéveloppement des sites au potentiel stratégique. En l'absence d'un potentiel de densification suffisant, les projets deviennent économiquement non viables.

Rehausser les seuils de densité permettrait d'intégrer davantage de composantes telles que des parcs, des écoles, des espaces communautaires et des logements hors marché, tout en optimisant les services publics existants. Ainsi, une révision des seuils de densité est essentielle pour éviter l'inertie des projets et favoriser des quartiers inclusifs, fonctionnels et viables à long terme, où la qualité de vie est maximisée pour l'ensemble des résidents. Cette transformation est particulièrement importante pour les sites prenant stratégiquement place à proximité d'infrastructures de transport collectif structurantes.

Projet existant
Centre commercial



BÉNÉFICE POUR LA COLLECTIVITÉ

L'augmentation des seuils de densité **favorise l'intégration de composantes et services aux bénéfices de la collectivité**, tels que des commerces, du transport collectif, des équipements institutionnels et communautaires ainsi que des logements hors marché. Plus une densité est élevée, plus il est viable d'inclure un grand nombre de ces éléments.

DES SEUILS DE DENSITÉ ADAPTÉS AUX BESOINS

Rehausser les seuils minimaux de densité en fonction de comparables pour des milieux de vie de qualité

Afin d’atteindre les objectifs de création de milieux de vie complets et durables, il est indispensable de définir des seuils minimaux de densité suffisamment élevés. Une densité accrue est essentielle pour garantir une haute qualité dans l’architecture et la conception des espaces urbains. Le projet Espace Montmorency, avec une densité de 600 logements par hectare brut, témoigne de ce qu’il est possible de réaliser en termes de design architectural, de mixité des fonctions et de qualité des espaces publics.

La figure ci-dessous illustre une gradation de la forme urbaine liée à différentes densités. C’est dans cette optique qu’il est proposé que le seuil standard pour les ESR soit fixé entre 300 et 400 logements par hectare brut, permettant ainsi de garantir une qualité comparable aux nouveaux projets.

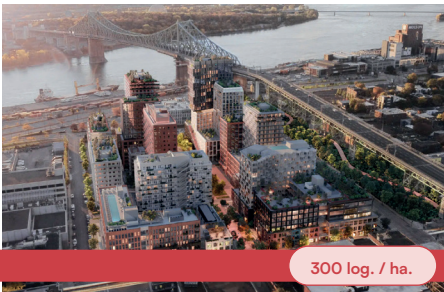
Cité Midtown



Îlot Rosemont



Esplanade Cartier



Le Triangle



Espace Montmorency



Centre-ville
ex. : Odea



¹ Incluant un facteur de conversion équivalent à 100 m² de superficie commerciale/bureau pour un logement.

LE CAS DE CARREFOUR LAVAL

Dans un contexte de requalification d'un espace stratégique tel que le Carrefour Laval, les principes traités au sein du présent document prennent une importance cruciale. Fixer un seuil de densité minimal à 300-400 logements par hectare brut est nécessaire pour assurer un développement complet et viable d'un tel ensemble

Ce standard garantit une densité suffisante pour :

- **Soutenir des investissements conséquents dans les infrastructures et services collectifs;**
- **Favoriser une mixité des usages qui stimule la vitalité économique;**
- **Intégrer des espaces publics de qualité qui répondent aux attentes des citoyens.**



* Plan concept pour fin de présentation seulement

Conclusion

L'évolution des centres commerciaux et la densification stratégique des espaces urbains exigent une approche novatrice, intégrée et ambitieuse pour maximiser les retombées positives pour la collectivité. C'est dans cette logique que Cadillac Fairview propose :

- **L'adoption de méthodes de calcul basées sur la densité brute**, permettant un meilleur équilibre entre espaces publics et privés dans les ESR, garantissant ainsi des milieux de vie inclusifs et fonctionnels;
- **Une planification globale à l'échelle des espaces stratégiques**, plutôt qu'un découpage par lot, afin de préserver une cohérence dans les projets, tout en maintenant certaines composantes en activité pendant les phases de transition;
- **L'établissement de seuils de densité plus élevés**, qui soutiennent la création de milieux complets, viables et en mesure de répondre aux défis urbains actuels.

Ces stratégies, appliquées de manière rigoureuse, assurent une réponse efficace aux besoins croissants de logement et soutiennent la revitalisation durable des milieux urbains. En investissant dans des seuils de densité ambitieux et adaptés, les propriétés de Cadillac Fairview pourront devenir un modèle phare de transformation urbaine durable.