



CANADIAN APARTMENT
PROPERTIES • REIT

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

CANADIAN APARTMENT PROPERTIES REIT

Domaine Bellerive (Boul. Lévesque / Place de la Belle-Rive, Laval)

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 Canadian Apartment Properties REIT.....	3
1.2. Site concerné	3
2. Second projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé	4
2.1. Les effets potentiels d'un seuil de densité net vs brut.....	4
2.2. L'importance d'une vision durable pour les générations futures	5
2.3. Une réponse essentielle aux enjeux métropolitains	6
2.3.1. Enjeux spécifiques pour le site de CAPREIT – Domaine Bellerive, Laval.....	7
3. Conclusion	9

1. Mise en contexte

1.1. Présentation de Canadian Apartment Properties REIT

Canadian Apartment Properties REIT (CAPREIT) est une fiducie de placements immobiliers. Plus grand fournisseur de logements locatifs de qualité coté en bourse, CAPREIT possédait, en date du 30 septembre 2024, environ 63 400 appartements résidentiels, maisons en rangée et communautés de maisons usinées, situées au Canada et aux Pays-Bas, y compris environ 15 400 appartements et sites classés comme actifs détenus en vue de la vente. Une chose simple nous inspire par-dessus tout : le souci du bien-être. Cela nous inspire à aller plus haut, offrir plus et réussir mieux. Que vous soyez un actionnaire, un de nos employés ou un investisseur, « bien-être » est notre mot clé et vous pouvez le constater dans tout ce que nous faisons.

Depuis plus de 25 ans, ce souci du bien-être et l'engagement incessant envers la qualité nous ont guidés dans le développement de quartiers accueillants, accessibles et dynamiques partout au Canada. Chez CAPREIT, nous élaborons des stratégies aujourd'hui pour améliorer notre avenir !

1.2. Site concerné

Figure 1: Lots de la propriété de CAPREIT, Place de la Belle-Rive à Laval



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), CAPREIT souhaite s'assurer que les nouvelles orientations proposées par la CMM permettent de maximiser le potentiel de sa propriété localisée de part et d'autre de la Place de la Belle-Rive à Laval, entre le boulevard Lévesque et la rivière des Prairies, à proximité des boulevards Cartier, Chomedey et Curé-Labelle.

Ce mémoire met l'accent sur les modifications proposées en matière de densité résidentielle, afin de s'assurer que le PPMADR favorise un potentiel de développement optimal à long terme pour ce site.

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

La CMM a adopté, le 30 septembre 2024, un second projet de Plan révisé et amorcé le processus de consultation publique en vue de son adoption finale. Une première version révisée du plan avait été préalablement soumise à une phase initiale de consultation impliquant le gouvernement du Québec et les 14 MRC et agglomérations du Grand Montréal. À la suite de cette démarche, la CMM a reçu une vingtaine de mémoires et organisé plusieurs rencontres, permettant d'ajuster le document pour, selon son communiqué, mieux refléter les réalités territoriales et garantir une cohérence métropolitaine.

Le Plan révisé, conçu pour orienter l'aménagement du territoire sur les vingt prochaines années, repose sur trois axes majeurs : l'aménagement, le transport et l'environnement. Ces axes sont étroitement liés et visent la création de milieux de vie complets, inclusifs, dynamiques et résilients. Ils s'inscrivent dans la continuité des efforts du PMAD en vigueur, notamment pour limiter l'étalement urbain, renforcer la densification résidentielle et protéger les milieux naturels et agricoles. Ces objectifs s'harmonisent avec les valeurs et engagements sociaux et environnementaux que CAPREIT met de l'avant dans ses initiatives de rénovation ou de construction.

Dans ce contexte, le présent mémoire vise à identifier les éléments du second projet de PMADR susceptibles de nuire au développement des terrains vacants ou sous-utilisés du Domaine Bellerive. Il propose également des recommandations concrètes pour optimiser la version finale de ce document stratégique, en assurant une planification cohérente et durable pour l'avenir de ce site.

2.1. Les effets potentiels d'un seuil de densité net vs brut

Le calcul de la densité nette étant limité aux terrains destinés à des fonctions résidentielles ou mixtes intégrant de l'habitation, en excluant le domaine public, il est possible que certains propriétaires privés cherchent à minimiser la cession d'espaces supplémentaires au domaine public (parcs, espaces verts, rues, etc.) afin de maximiser le nombre de logements possibles. Une telle réaction pourrait ainsi avoir des impacts concrets sur les projets au détriment de la qualité des milieux de vie pour les futurs citoyens. La mise en place potentielle de seuils de densité maximale nette par les MRC, agglomérations et municipalités pourrait renforcer cette tendance, encourageant les propriétaires à se conformer strictement aux exigences réglementaires sans aller au-delà de celles-ci. Aucune entreprise ou organisme ne souhaite construire de nouveaux logements à perte et il importe donc de maximiser ou simplement d'assurer la rentabilité des projets de redéveloppement. Il serait préférable de favoriser le dégagement des espaces au sol, la création d'un domaine public diversifié et attrayant, ainsi que le verdissement des sites, qui bénéficieraient à l'ensemble de la collectivité.

La méthode de calcul basée sur la densité brute présente plusieurs avantages. Les lots solitaires disponibles au développement ou redéveloppement étant de plus en plus rares, de nombreux projets occupent une partie seulement d'un site. L'application d'un seuil de densité nette dans un tel cas, permet beaucoup moins la modulation de la densité afin de tenir compte du contexte environnant et des contraintes du terrain. À l'inverse, la densité brute offre une plus grande flexibilité aux propriétaires dans la conception du projet d'ensemble et permet de garantir, dès le départ, un nombre minimal de logements pour l'ensemble de la superficie d'un site. En outre, la densité brute offre une meilleure prévisibilité en termes de rentabilité des projets et offre de meilleurs potentiels de cession d'espace au domaine public, ce qui peut encourager les propriétaires à engager les ressources nécessaires à la réalisation de projet exemplaire. Dans ce contexte, nous croyons qu'il serait davantage pertinent d'utiliser la densité brute dans les documents de planification à large échelle comme le PMAD pour la région métropolitaine.



Recommandation :

1. Conserver l'utilisation de la densité résidentielle brute : La CMM devrait 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. L'adoption de la densité brute permettrait aussi de mieux intégrer les besoins en parcs, espaces verts et infrastructures publiques, tout en optimisant la planification et le redéveloppement des propriétés.

2.2. L'importance d'une vision durable pour les générations futures

L'optimisation des périmètres urbains est un levier essentiel au développement durable du territoire, car elle favorise une gestion plus efficace des ressources et des espaces. En densifiant et en maximisant l'utilisation des propriétés urbaines, il est possible de préserver plus facilement les milieux naturels et agricoles tout en limitant l'étalement urbain. Cependant, l'application des orientations du PMADR dans les années à venir pourrait entraîner un risque important : les MRC, agglomérations et municipalités pourraient fixer des seuils de densité maximaux proches des seuils minimaux prescrits par le plan.

Face à la raréfaction des terrains disponibles dans les périmètres urbains du Grand Montréal et à proximité des réseaux de transport collectif structurants, l'optimisation du territoire doit devenir impérative. Selon certaines projections présentées par la CMM dans son PPMADR, les couronnes Nord et Sud de Montréal pourraient atteindre leur limite de capacité d'accueil d'ici 2046, amplifiant ainsi l'étalement urbain hors CMM et augmentant la pression sur Montréal, Laval et Longueuil. Il est donc crucial pour la CMM d'adopter une planification visionnaire concernant les secteurs PIAT identifiés afin qu'ils soient développés ou redéveloppés en fonction de leur potentiel à long terme, soit au-delà de la période de 20 ans prévue au PPMADR. En effet, les projets réalisés aujourd'hui impacteront le territoire pour les 100 ou 200 prochaines années, voire peut-être même davantage. Une fois que les secteurs PIAT identifiés au PPMADR auront été développés, une densification supplémentaire à court, moyen et même long terme serait difficilement viable économiquement, en plus d'être en quelque sorte un potentiel gaspillage écologique dans le cas où une démolition serait nécessaire.

Parallèlement, les municipalités locales font également face à la résistance croissante de certains citoyens qui s'opposent à la densification pour diverses raisons. En considération de ces mouvements d'opposition, certaines municipalités régionales ou locales pourraient encore appliquer des maximums très près des seuils minimaux du PMADR, ce qui risque de freiner l'émergence de nouveaux projets de logements répondant aux besoins actuels et futurs. Une telle situation pourrait compromettre gravement l'atteinte du plein potentiel des PIAT en plus de limiter les bénéfices réels liés à l'implantation d'infrastructure de transport collectif structurant.

À l'horizon 2046, la raréfaction des logements disponibles dans les couronnes pourrait avoir des répercussions significatives sur l'abordabilité et l'accès au logement sur l'ensemble du territoire de la CMM. Par ailleurs, la demande accrue créée pour les agglomérations centrales pourrait rapidement dépasser leur propre capacité d'accueil, rendant la planification à long terme dès aujourd'hui encore plus essentielle. Il importe également de tenir compte de la disponibilité limitée des espaces pour les projets de développement des générations futures, dans un contexte où la protection des terres agricoles, la préservation du patrimoine et les contraintes environnementales restreindront encore davantage les possibilités de développement ou de redéveloppement dans le futur.



Ces éléments soulignent l'importance de réfléchir à l'optimisation du territoire avec une vision à très long terme. La mise en place de densités adaptées et durables est indispensable pour répondre efficacement aux besoins actuels tout en anticipant ceux des générations futures. Si certaines propriétés ne sont pas adaptées à une densification pour quelque raison établie et justifiée par une instance publique, nous croyons important que toute perte dans la planification soit compensée par un gain de densité ailleurs sur le territoire de cette même instance.

Recommandations :

2. Favoriser une application de seuils minimaux seulement en planification : CAPREIT invite la CMM à encourager les MRC, agglomérations et municipalités à ne pas fixer de seuils maximaux dans leurs documents de planification, notamment dans les secteurs PIAT.
3. Mettre en place un mécanisme de compensation : Lorsque des exemptions aux seuils minimaux de densité sont accordées, une compensation bonifiant la densité devrait être appliquée sur un site adjacent ou au sein du même secteur PIAT pour garantir l'atteinte des seuils minimaux à l'échelle de ce même secteur.

2.3. Une réponse essentielle aux enjeux métropolitains

CAPREIT souhaite d'abord saluer les efforts déployés par la CMM dans la préparation du PPMADR et se réjouit de la reconnaissance d'un corridor d'aménagement-transport (CAT) le long du boulevard Curé-Labelle à Laval, situé à moins de 500 mètres des lots vacants et à redévelopper du Domaine Bellerive. Ce site, partiellement développé, offre un potentiel de densification significatif grâce à sa grande superficie et pourrait contribuer à renforcer la vitalité du secteur. CAPREIT accueille également favorablement l'augmentation des seuils de densité proposés, une initiative qui constitue un pas important vers une réelle occupation du territoire, basée sur l'approche intégrée d'aménagement-transport.

Cependant, certains paramètres de densification du PPMADR suscitent des préoccupations. Bien que les seuils minimaux aient été relevés, le nombre de logements à l'hectare proposé reste insuffisant au regard du véritable potentiel de certains sites, dont notamment les lots du Domaine Bellerive. En effet, pour ces lots, voisins de bâtiments de grande densité atteignant 16 étages ou plus, un seuil de 100 logements à l'hectare pour la portion située dans l'aire du Corridor d'aménagement-transport (CAT) du boul. Curé-Labelle semble inadéquat et en décalage avec les attentes métropolitaines : maximiser l'utilisation de l'espace, et surtout des grands terrains restants presque vacants. Nous croyons ainsi que ce site devrait être considéré de manière plus importante pour répondre aux besoins à long terme en logements dans la région métropolitaine.

Face à la crise climatique, à la pénurie de logements et à la nécessité de préserver les terres agricoles de qualité au Québec, il est crucial d'adopter une gestion stratégique et cohérente du territoire, non seulement pour les deux prochaines décennies, mais aussi pour les générations futures. Il est donc essentiel d'utiliser de manière optimale les derniers terrains vacants ou grandement inutilisés, en s'assurant d'une plus grande densité conséquente avec cet objectif et permettant d'assurer la rentabilité des investissements. Les projets de cette envergure nécessiteront assurément des investissements structurants provenant à la fois du secteur privé (propriétaires, investisseurs, etc.) et du secteur public (municipalités, MRC, gouvernements, etc.), notamment pour moderniser les infrastructures, développer des parcs, créer de nouvelles voies publiques et enrichir les services aux citoyens. Notre société étant confrontée aux défis liés à la hausse des coûts de construction et de services, la densification raisonnée des terrains urbains vacants via la planification d'urbanisme des organismes publics (aux niveaux municipaux et régionaux) reste la solution la plus



économique pour répondre à l'augmentation des besoins en logements et soutenir la croissance démographique.

2.3.1. Enjeux spécifiques pour le site de CAPREIT – Domaine Bellerive, Laval

Dans les sections précédentes, nous avons précisé certains risques potentiels généraux en lien avec l'application à venir du PMADR dans l'éventualité de l'adoption d'un contenu inchangé par rapport au projet actuel. Cette dernière section concerne davantage les enjeux spécifiques concernant les lots vacants ou sous-utilisés de CAPREIT à l'angle de la Place de la Belle-Rive et du boulevard Lévesque à Laval.

En fonction du PMAD actuellement en vigueur, une densité résidentielle minimale de 30 logements à l'hectare brute (37 log./ha nette) est autorisée. Le projet de PMADR prévoit une augmentation de cette densité, qui passerait à 100 logements à l'hectare net pour la partie du site qui serait située dans l'aire du Corridor d'aménagement-transport (CAT) du boul. Curé-Labelle :



Carte illustrant les propriétés de CAPREIT et les seuils minimaux de densité résidentielle proposés dans les secteurs PIAT et Hors-PIAT du PPMADR de la CMM.

Pour l'autre partie du site, la nouvelle densité résidentielle minimale est établie à 62 logements à l'hectare pour la période de 2026 à 2031 et ce seuil culminerait jusqu'à un minimum de 72 logements à partir de 2042. Malgré cette hausse de densité, CAPREIT est d'avis que la hausse du seuil minimal de densité résidentiel est insuffisante en considération des bâtiments existants dans ce secteur près de la rivière des Prairies. En effet, plusieurs bâtiments existants et à venir sur certains lots voisins ou à proximité totalisent plus de 15 ou 20 étages de hauteur hors-sol. Cette situation favorise ainsi l'implantation sur la propriété de CAPREIT, et dans le secteur, des bâtiments de moyenne et grande densité pouvant aisément dépasser les seuils prévus au PPMADR.

La planification sur une période de 20 ans nécessite également de prendre en compte divers facteurs environnants existants ou projetés. En ce sens, nous croyons important de souligner que, dans sa vision 2050, l'ARTM a identifié le prolongement de la ligne orange du métro de Montréal dans l'axe des boulevards Laurentien (Montréal) et Chomedey (Laval). Dans un tel scénario, une future station serait fort probablement implantée à l'angle des boulevards Chomedey et Cartier / Curé-Labelle, surtout considérant la présence actuelle d'un terrain vacant à l'intersection. Dans un scénario de ce type, les terrains de CAPREIT seraient à 500 m et alors entièrement situés dans l'aire TOD de la future station, ce qui devrait permettre un seuil minimal de densité résidentielle net d'au moins 200 logements à l'hectare, si on se base sur les TOD des stations de métro en territoire lavallois.

L'arrivée concrète d'une nouvelle infrastructure de transport structurant dans ce secteur déjà majoritairement construit serait une opportunité majeure pour le redéveloppement de certaines propriétés. La densification des multiples grands axes de circulation du quartier serait d'autant plus justifiée, surtout considérant que celle-ci débute déjà tranquillement, avec notamment plusieurs nouvelles constructions approuvées sur le boul. Chomedey. Ces nouveaux projets incluent la construction du projet résidentiel Le Luca (9 étages, 97 logements, 387 log./ha net) sur le boulevard Curé-Labelle (portion dans l'axe du boulevard Chomedey) et dont certains voisins immédiats sont des maisons unifamiliales détachées. Ainsi, CAPREIT croit que la CMM doit dès maintenant être consciente de l'importance du boulevard Chomedey et des autres axes de circulation principaux et miser sur leur densification.

En considération de la disponibilité des terrains de CAPREIT principalement vacants, nous croyons que le PPMADR doit déjà prévoir un seuil minimal de densité résidentielle qui permettra d'exploiter à bon escient le potentiel de ce site. À titre d'exemple, le projet Collection Équinoxe Lévesque (3030 boulevard Lévesque Ouest) construit en 2019 totalise 26 étages et une densité nette de 252 logements à l'hectare, alors qu'il est entièrement situé dans un secteur Hors-PIAT. Dans la même situation, un nouveau projet est actuellement en construction sur le lot 6 579 871, voisin des propriétés de CAPREIT, et pour lequel le conseil exécutif de la Ville de Laval a approuvé la construction d'un bâtiment de 15 étages et 282 logements le 6 mars 2024. Selon les informations qui circulent, le projet final sur ledit lot comprendrait un total de 385 unités¹ pour une densité résidentielle nette de 211 logements à l'hectare, encore une fois sur une propriété située à l'extérieur d'un secteur PIAT. En considération de ces exemples tangibles, nous croyons donc que les densités actuellement prévues au PPMADR sont insuffisantes.

Recommandations :

4. Rehausser les densités proposées : CAPREIT demande à la CMM de réviser à la hausse les densités pour le CAT Curé-Labelle afin d'imposer un seuil minimal d'au moins **125 logements à l'hectare brut** (155 log./ha net).
5. Inviter à l'application du seuil minimal pour l'ensemble de la propriété : nous demandons à la CMM d'inviter la Ville de Laval à intégrer dans son Schéma d'aménagement et de développement (SAD) l'ensemble de la propriété de CAPREIT – Domaine Bellerive (lots 3 274 859, 3 274 857, 3 274 856, 3 274 858 et 3 274 855 au CAT Curé-Labelle, de manière à y appliquer un seuil de densité qui soit cohérent entre les lots à développer et les propriétés adjacentes.

¹ Agora Montréal (2024), « [Le Lévesque - 15 étages](#) », consulté le 20 novembre 2024.



3. Conclusion

Le présent mémoire de CAPREIT met en lumière le rôle central que jouent les terrains vacants ou sous-utilisés dans l'optimisation du territoire métropolitain. En tant qu'acteur majeur dans le secteur immobilier, nous sommes soucieux de développer des milieux de vie durables et dynamiques. Le site stratégique du Domaine Bellerive à Laval illustre ce potentiel de par ses opportunités de densification, grâce à sa localisation près de boulevards importants et de lignes d'autobus existantes, de même que sa proximité avec de potentielles infrastructures de transport collectif structurant et ses opportunités de densification.

CAPREIT salue l'approche intégrée du projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PPMADR) qui articule l'aménagement, le transport et l'environnement pour répondre aux défis du développement durable et de la pénurie de logements. Cependant, des préoccupations sont exprimées quant à la suffisance des seuils minimaux de densité proposés, que nous jugeons trop conservateurs pour des sites comme le Domaine Bellerive, qui pourraient supporter une densité bien plus élevée. CAPREIT insiste sur l'importance d'une gestion territoriale stratégique, incluant une densification accrue, pour maximiser l'utilisation des derniers grands terrains disponibles, tout en soutenant la rentabilité des investissements publics et privés.

Ainsi, CAPREIT recommande de rehausser les seuils de densité résidentielle, de privilégier la densité brute pour une meilleure flexibilité de développement et de favoriser une planification à long terme qui répondra efficacement aux besoins croissants en logements tout en préservant l'équilibre écologique et social. Plus précisément, nous formulons les cinq recommandations suivantes à considérer en vue de l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé :

- **Recommandation 1** : CAPREIT demande à la CMM de revenir au calcul de la densité en fonction « brute », car la superficie dédiée au domaine public varie d'un projet à l'autre et peut ainsi réduire le potentiel de développement des propriétés lorsque les parcs, les espaces verts et le domaine viaire occupent une plus grande superficie.
- **Recommandation 2** : CAPREIT demande à la CMM d'inviter les MRC, agglomérations et municipalités à ne pas fixer de seuils maximaux dans leurs documents de planification dans les secteurs PIAT.
- **Recommandation 3** : CAPREIT demande à la CMM de mettre en place un mécanisme de compensation sur sites adjacents lorsque des exemptions aux seuils minimaux de densité sont accordées à une MRC, une agglomération ou une municipalité locale, le tout pour mieux garantir l'atteinte des seuils minimaux à l'échelle d'un PIAT.
- **Recommandation 4** : CAPREIT demande à la CMM de réviser à la hausse les densités pour le CAT Curé-Labelle afin d'imposer un seuil minimal d'au moins **125 logements à l'hectare brut** (155 log./ha net) afin de permettre la création de milieux de vie complets. De manière plus générale, CAPREIT recommande à la CMM de réviser à la hausse et de manière plus importante l'ensemble des densités résidentielles minimales prévues dans les secteurs de planification intégrée aménagement et transport (PIAT).
- **Recommandation 5** : CAPREIT demande à la CMM d'inviter la Ville de Laval à intégrer dans son Schéma d'aménagement et de développement (SAD) l'ensemble de la propriété de CAPREIT – Domaine Bellerive au CAT Curé-Labelle, de manière à y appliquer un seuil de densité qui soit cohérent entre les lots à développer et les propriétés adjacentes.

