

État de la situation

Sur l'île de Montréal, comme dans bien des villes nord-américaines, la densité est appelée à être haussée dans le but de :

- Améliorer l'offre de services (transports en commun et actif, commerces et services de proximité, etc.) et la qualité de vie urbaine
- Optimiser le développement urbain
- Diversifier l'offre résidentielle (typologies d'habitation, logements sociaux, etc.)
- Freiner l'étalement urbain et contribuer au développement durable

La densification de l'habitation consiste à augmenter le nombre de résidents et d'unités résidentielles sur un même espace urbain, tout en prenant en considération la mixité fonctionnelle des usages et la mixité sociale des clientèles.

Enjeu

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), adopté en 2011, et le Plan de développement de Montréal (PDM) déterminent les actions prioritaires et expriment, entre autres, les grandes orientations en matière de densité pour la Ville de Montréal.

Le PMAD prévoit qu'au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans les 20 prochaines années soit effectué dans un rayon d'un kilomètre autour des infrastructures du réseau de transport en commun structurant, par exemple les stations de métro, et ce 40 % doit aussi faire l'objet d'un aménagement basé sur les principes de type TOD (Transit Oriented Development) afin d'augmenter l'utilisation du transport collectif et de moyens de transport actifs.

Réflexion

- Comment imaginez-vous le concept de densification prôné par le PMAD et le PDM ?
- Quels sont les avantages et les désavantages à la densification ?
- Quels secteurs devrait-on densifier sur le territoire de l'arrondissement ?

Un TOD est un « développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport en commun de haute capacité, comme une gare de train, une station de métro, une station de SLR ou un arrêt de service rapide par bus (SRB). Situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, le TOD offre des opportunités de logements, d'emplois et de commerces et n'exclut pas l'automobile. Le TOD peut être un nouveau projet ou un redéveloppement selon une conception facilitant l'usage des transports collectifs et actifs ».

Source : Guide d'aménagement pour les aires de TOD publié par la Communauté métropolitaine de Montréal



Densité de logements

Nombre de logements par hectare (ha) de terrain affecté spécifiquement à l'habitation :

Densité de logements / ha = Nombre de logements

Hectare (10 000 m² ou ± 100 000 pi²)

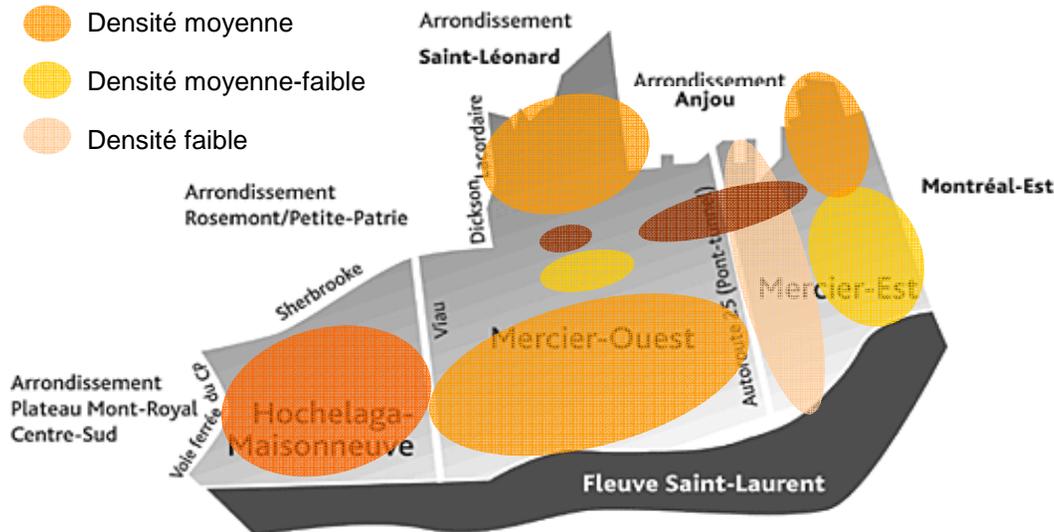
Exemple :

60 logements / ha = 74 logements

12 500 m² (250 m x 50 m)

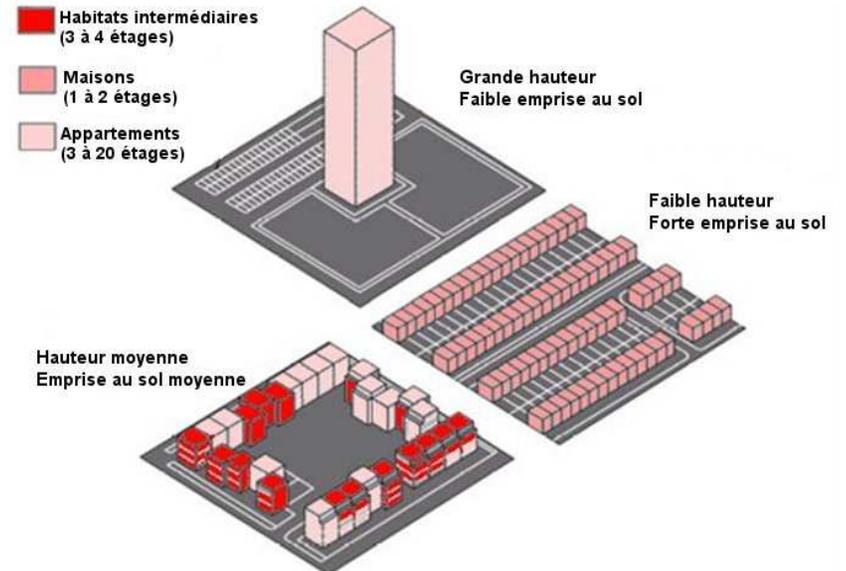
Carte de l'arrondissement représentant les différentes densités

-  Densité élevée
-  Densité moyenne-élevée
-  Densité moyenne
-  Densité moyenne-faible
-  Densité faible



Sources :
Carte : Solidarité Mercier-Est
Données : Arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve

Modulation de la densité



Source: Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, 2005, modifié par l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve