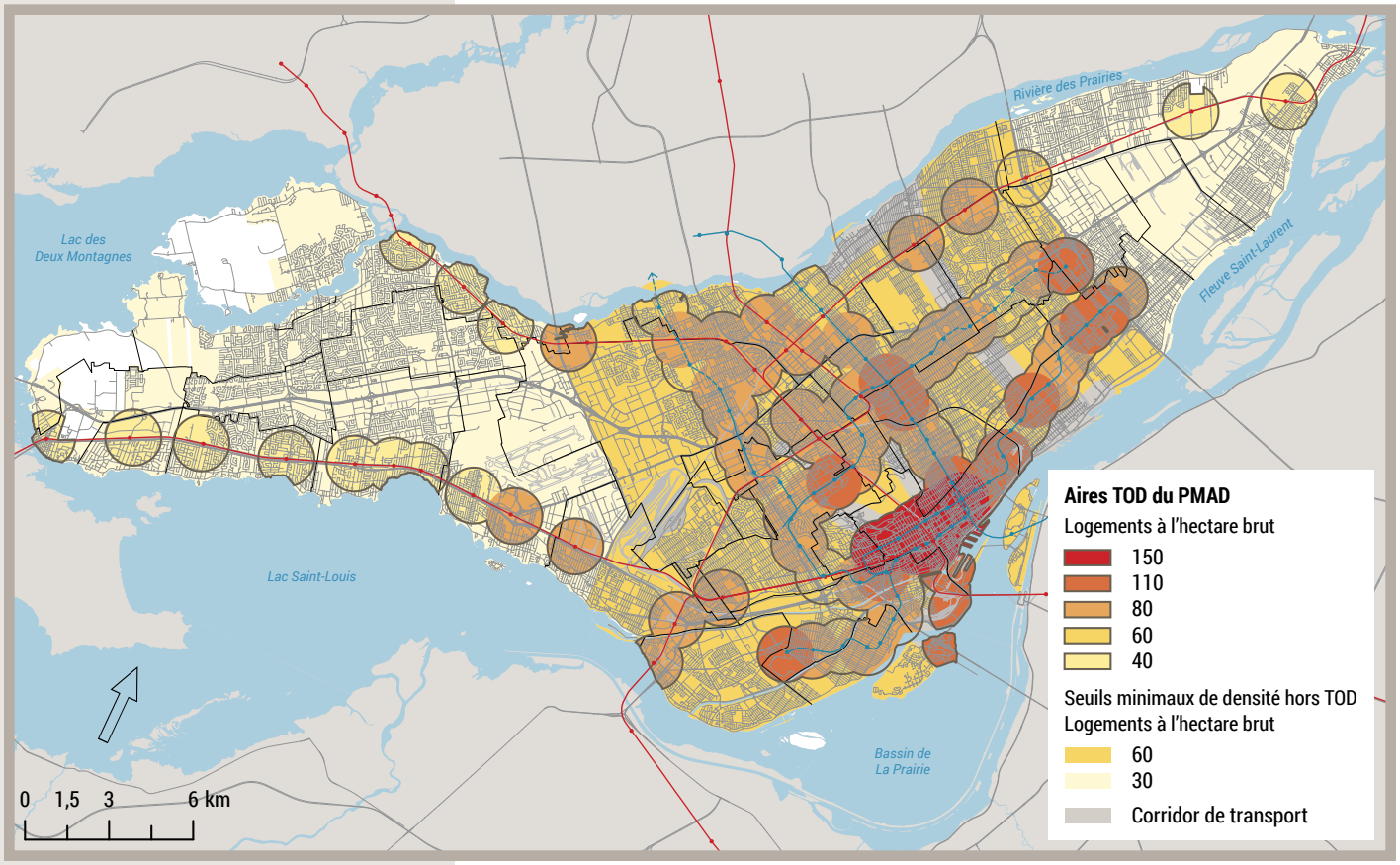
3.2 LA DENSITÉ D'OCCUPATION

LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

En matière de densité d'occupation du sol, le schéma d'aménagement et de développement prescrit, en conformité avec le PMAD, un seuil moyen de densité pour les principaux secteurs à construire ou à transformer de l'agglomération, lorsque la fonction résidentielle est autorisée. Rappelons que les secteurs à construire et à transformer couvrent respectivement environ 1000 ha et 2000 ha.

La densité prescrite par le PMAD est définie selon une densité résidentielle minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare brut. Sur le territoire de l'agglomération, les seuils de densité varient de 30 à 150 logements à l'hectare. La carte 31 illustre les demandes du PMAD portant sur la densité pour le territoire de l'agglomération.

Carte 31 – Aires TOD du PMAD

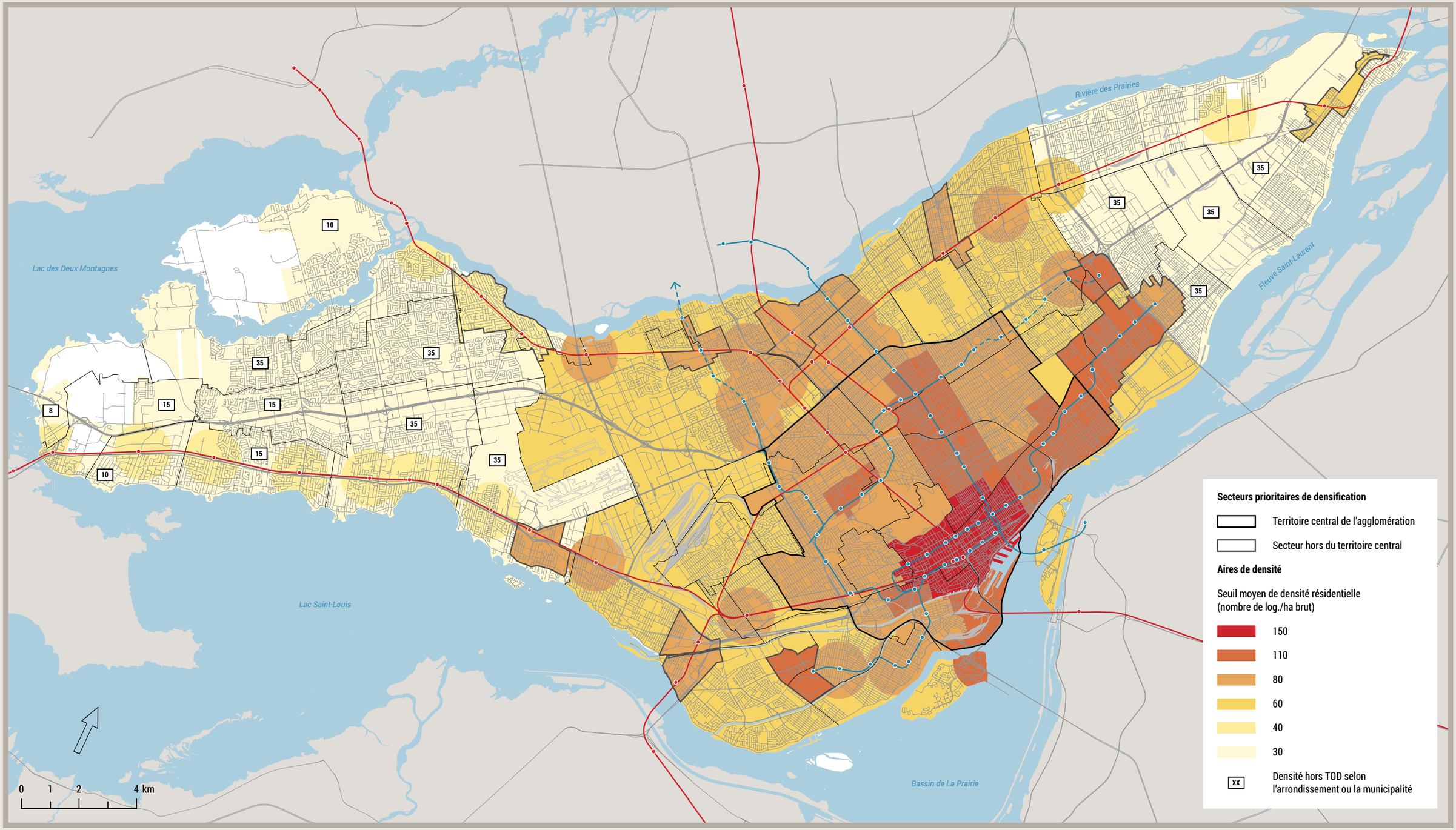


LES OBJECTIFS DE DENSIFICATION

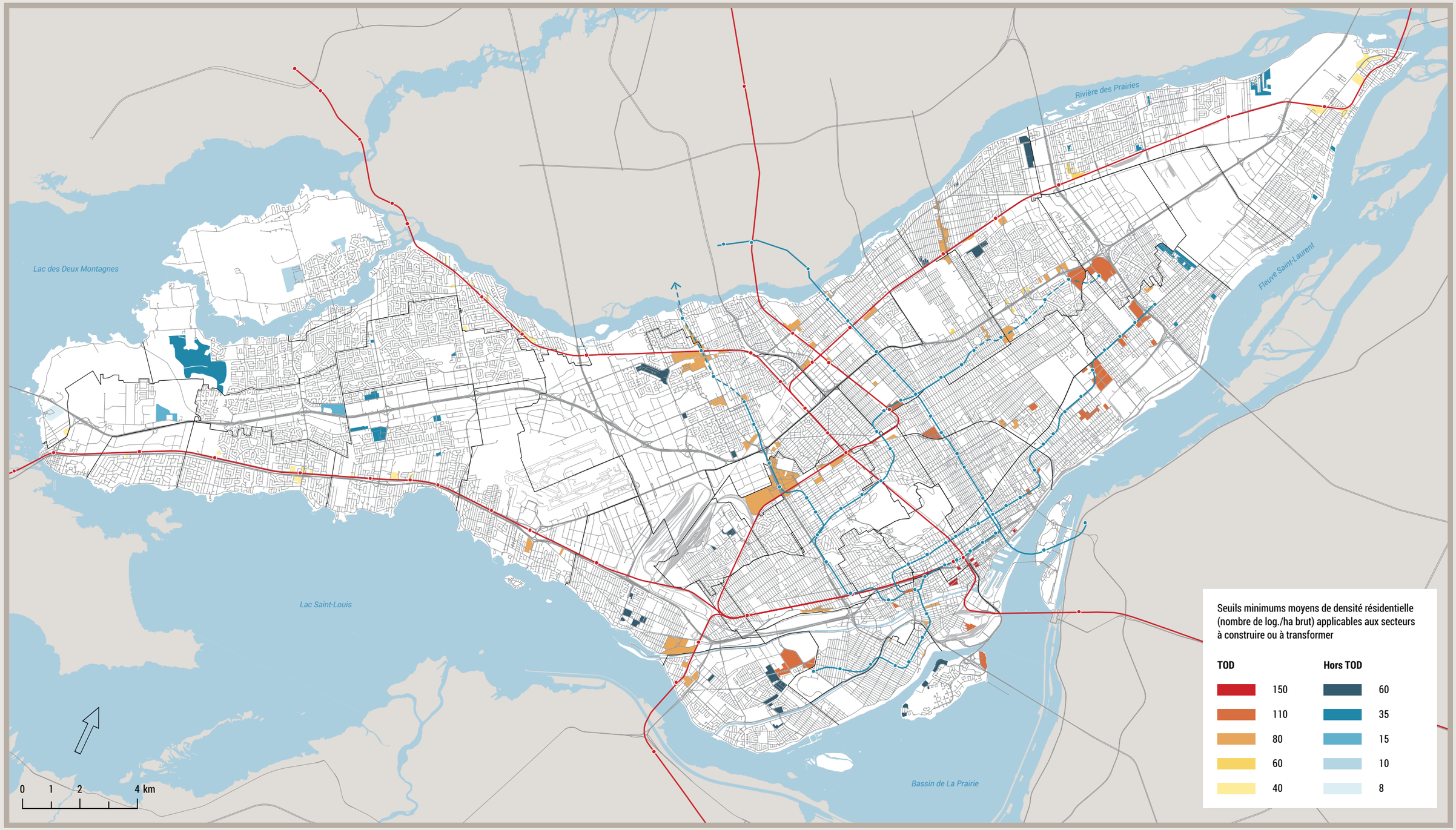
Le territoire se découpe en trois grands secteurs, pour lesquels les objectifs de densification, illustrés à la carte 32 – Modulation de la densité résidentielle, sont les suivants :

- Consolider la compacité urbaine du territoire central de l'agglomération ;
- Soutenir l'intensification et la diversification des activités urbaines dans les secteurs prioritaires, en périphérie du territoire central ;
- Raffermir l'urbanisation des extrémités de l'agglomération.

Carte 32 – Modulation de la densité résidentielle



Carte 33 – Densité résidentielle



Le schéma vise ainsi à favoriser la croissance résidentielle aux abords des stations de métro et des gares de train, conformément aux orientations gouvernementales ainsi qu'à l'objectif du PMAD d'orienter 40 % de la croissance des ménages vers les points d'accès au réseau de transport collectif.

Consolider la compacité urbaine du territoire central de l'agglomération

Le territoire central de l'agglomération se caractérise par la compacité du cadre bâti et la diversité des activités urbaines. Il comprend 55 points d'accès aux réseaux de métro et de trains de banlieue, dont les aires de rayonnement se chevauchent pour couvrir presque tout le territoire. La densité la plus élevée (150 logements à l'hectare) est prévue pour le centre-ville et sa périphérie. Des densités élevées (110 logements à l'hectare) s'étendent à partir du centre-ville vers les secteurs du Havre et de Bonaventure, de même que le long des axes du métro, vers l'est et vers le nord. Pour les autres parties du territoire central, une densité moyenne (80 logements à l'hectare) est indiquée.

En périphérie des points d'accès aux réseaux de métro et de trains de banlieue, le territoire central comprend plusieurs emplacements présentant des occasions de valorisation à des fins résidentielles, notamment le secteur de Griffintown ainsi que les abords de la gare Canora et des stations de métro Papineau, Frontenac, Outremont, Acadie, Namur et Rosemont.

Soutenir l'intensification et la diversification des activités urbaines dans des secteurs prioritaires, en périphérie du territoire central

Au-delà du territoire central de l'agglomération et à l'intérieur du territoire qui est délimité par les autoroutes 13 et 25, soit celui de la périphérie du territoire central, des densités de moyennes (80 logements à l'hectare) à fortes (110 logements à l'hectare) sont indiquées pour la plupart des points d'accès aux réseaux de métro et de trains de banlieue. Une densité moyenne (60 logements à l'hectare) est demandée pour les autres parties de ce territoire.

Sept secteurs se distinguent par leur capacité d'accueil à des fins résidentielles. Ces secteurs sont déterminés en raison d'une concentration de terrains à construire ou à transformer, de la présence d'activités commerciales ou industrielles ou encore d'une amorce d'intensification des activités urbaines à proximité d'une gare, d'une station de métro (existante ou projetée) ou du futur corridor du SRB Pie-IX. Ce sont, par exemple, les secteurs des Galeries d'Anjou et les abords du Carrefour Angrignon, le corridor de la rue Sherbrooke Est (stations de métro Honoré-Beaugrand, Radisson, Langelier, Cadillac et Assomption), où des densités fortes (110 logements à l'hectare) sont prévues, ainsi que les secteurs du Bois-Franc, d'Henri-Bourassa Ouest (Ahuntsic-Cartierville), de Pie-IX (Montréal-Nord) et de Lachine Est, où une densité moyenne de 80 logements à l'hectare est prescrite.

Raffermir l'urbanisation des extrémités de l'agglomération

Les densités indiquées pour les secteurs des extrémités de l'agglomération, soit les secteurs à l'est de l'autoroute 25 et à l'ouest de l'autoroute 13, visent à raffermir l'intensité du développement résidentiel afin de soutenir un niveau d'urbanisation favorisant l'utilisation du transport en commun. La densité de 30 logements à l'hectare prescrite par le PMAD a été répartie, pour chacun des secteurs, en fonction de la densité d'occupation actuelle et de la possibilité de mise en valeur à des fins résidentielles.

Plex en rangée à Verdun

Le centre-ville de Montréal, depuis la rue Stanley

Résidences situées dans un quartier central de Montréal

Place des Nations, quartier Bois-Franc

LA DENSITÉ D'OCCUPATION

Maisons en rangée

Maisons jumelées

Trois secteurs présentent une possibilité d'intensification de l'activité résidentielle dont la mise en valeur est priorisée : dans l'Est, le secteur de la future gare de l'Est et dans l'Ouest, le secteur de Sunnybrooke-Pierrefonds et des abords de la gare Dorval. Hors des quelques aires entourant les accès aux gares existantes et projetées, le schéma indique une densité de 35 logements à l'hectare pour les secteurs de l'Est. Pour les secteurs de l'Ouest, la densité a été modulée selon les caractéristiques des milieux et varie de 8 à 35 logements à l'hectare.

LES SEUILS DE DENSITÉ

La carte 33 – Densité résidentielle traduit les objectifs et les grandes orientations de l'aménagement du territoire en matière de densité. Cette carte établit la modulation des densités résidentielles sur le territoire de l'agglomération et montre les secteurs à vocation résidentielle à construire ou à transformer, en tout ou en partie, auxquels ces densités s'appliquent, lorsque l'habitation est autorisée. La densité résidentielle prescrite correspond à une densité résidentielle minimum moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare brut. Sur le territoire de l'agglomération, les densités varient de 8 à 150 logements à l'hectare.

Outre les secteurs illustrés à la carte 33, tous les secteurs de planification stratégique indiqués à la carte 3 – Concept d'organisation spatiale et tous les secteurs qui feront l'objet d'un programme particulier d'urbanisme ou d'un autre exercice de planification devront respecter les seuils de densité indiqués à la carte 32 – Modulation de la densité résidentielle.

Le calcul de la densité moyenne autorisée peut être établi, pour une municipalité ou un arrondissement, en regroupant l'ensemble des secteurs à construire ou à transformer pour lesquels une même densité est prévue.

VOIR LA CARTE 33 – DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

- Peuvent être exclues de l'application des densités minimums :
  - La partie d'un terrain comprise à l'intérieur des limites d'une grande propriété à caractère institutionnel, d'un secteur de valeur exceptionnelle ou d'un secteur de valeur intéressante, indiqués sur la carte 12 – Patrimoine ;
  - La partie d'un terrain comprise à l'intérieur d'une partie boisée d'un bois et corridor forestier métropolitain ou d'une rive ou d'un littoral à dominance naturelle, indiqués sur la carte 15 – Territoires d'intérêt écologique ;
  - La partie d'un terrain située à moins de 30 mètres d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau[84] et comprise dans un écoterritoire indiqué sur la carte 15 – Territoires d'intérêt écologique ;
  - La partie d'un terrain comprise en tout ou en partie à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels indiquée sur la carte 15 – Territoires d'intérêt écologique ;
  - La partie d'un terrain située à l'intérieur d'une zone d'inondation 0-20 ans.

Sur la base des densités prescrites à la présente section, il est estimé que plus de 75 % des nouveaux logements de l'agglomération seront construits au sein des aires TOD, ce qui est largement au-dessus de l'objectif du PMAD. De plus, 75 % des nouveaux logements s'implanteront dans les secteurs à transformer.

84. Pour les cours d'eau, la distance de 30 mètres est calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

LA PLANIFICATION DES SECTEURS DE DENSIFICATION

Afin de lier davantage l'aménagement du territoire et le réseau de transport collectif, une démarche de planification sera effectuée pour un emplacement compris dans un des secteurs prioritaires de densification ou dans une des aires TOD, tels qu'ils sont indiqués à la carte 32 – Modulation de la densité résidentielle. L'exercice de planification s'appuiera sur tous les éléments suivants, selon le contexte particulier du secteur :

« • Les interfaces des points d'accès au transport en commun
- La densité des usages adaptée au milieu
- La mixité des fonctions
- Le soutien d'une mixité sociale
- Le réseau de rues et l'accessibilité
- La gestion de l'offre en stationnement
- Le design urbain, la sécurité, la qualité des aménagements et l'identité du lieu
- L'implantation du bâti et architecture diversifiée
- L'aménagement durable et l'environnement[85]. »

Ces exercices de planification doivent se traduire à l'intérieur d'un plan d'urbanisme, d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou de tout autre document.

LES BILANS SUR L'ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ

Les bilans de la mise en œuvre du schéma d'aménagement et de développement permettront de mesurer l'atteinte des objectifs de densification fixés au schéma. Ces bilans fourniront des données sur la densité, en nombre de logements à l'hectare brut, des projets réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Maisons unifamiliales

Bâtiment résidentiel au cœur du quartier Le Triangle

85. PMAD, Critère 1.1.3, page 90