

# Fiche B — La cible de densité

## Série de fiches d'informations sur la trajectoire proposée pour le secteur urbain du chemin de la Montagne

### Pourquoi une priorité sur la densité résidentielle ?

Le jugement de la Cour d'appel donné en date du 11 novembre 2021 a précipité la démarche ayant mené à la rédaction du *programme particulier d'urbanisme* (PPU) pour le secteur urbain du chemin de la Montagne. Dans cette décision, elle jugeait que la Ville avait agi de mauvaise foi et de manière dilatoire. En particulier, la Cour critique le fait que l'application des seuils de densité résidentielle dans le secteur urbain du chemin de la Montagne n'avait pas encore été menée, alors que le reste du périmètre d'urbanisation y était pourtant assujéti. En conséquence, la rédaction du PPU, déjà prévu au *Plan d'urbanisme durable* (PUD) depuis 2017, et la révision de la section 7.4 du PUD portant sur la gestion de la densité résidentielle, qui avait commencé dès l'été 2021, ont été accélérées. Le PPU a donc dû rétablir le lien entre la planification du secteur urbain du chemin de la Montagne et la gestion plus large de la densité résidentielle dans l'ensemble du périmètre d'urbanisation.

### Les enjeux

L'analyse proposée dans le PPU identifie plusieurs éléments à prendre en compte pour établir la densité résidentielle idéale dans le secteur urbain du chemin de la Montagne, soit :

- » Les quartiers voisins sont largement de très faible densité (avec une moyenne de 4 à 8 logements par hectare) et une trop forte densité dans le secteur causerait une rupture d'échelle avec le tissu existant ;
- » La desserte en transport en commun est déficiente et, au vu du contexte immédiat, ne pourrait qu'être marginalement améliorée à moyen terme. De ce fait, le développement de ce secteur mènera probablement à une hausse de l'utilisation de l'automobile individuelle ;
- » La portion du chemin de la Montagne qui se trouve dans le secteur urbain mérite un traitement attentif afin d'assurer une introduction de qualité au piémont sud, lequel constitue un espace récréotouristique et paysager d'envergure métropolitaine. Cet effort devra notamment passer par le dégagement du chemin et de certains points de vue, appelant conséquemment un lotissement et une implantation de faible densité ;
- » La position du secteur dans le piémont du mont Saint-Hilaire appelle à un développement qui limite l'emprise au sol des constructions et l'anthropisation des superficies afin de diminuer leur impact sur les milieux naturels voisins. Pour ce faire, le PPU propose d'adopter des typologies légèrement plus denses (ex. bâtiments de deux à six logements) et de forcer le développement sous forme de projet intégré, tout en limitant la hauteur des bâtiments pour éviter les ruptures d'échelles.

### Une cible de 15 logements

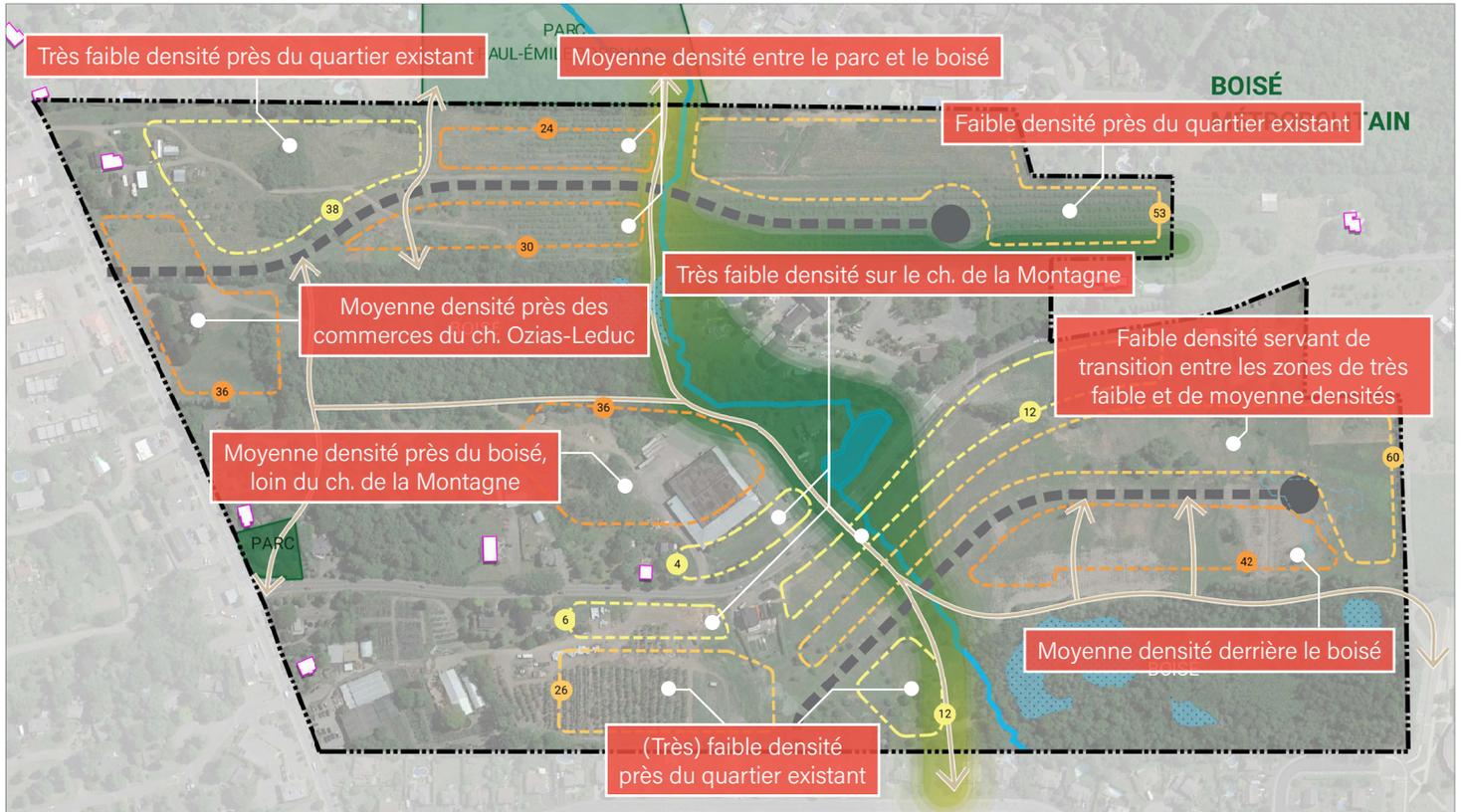
En prenant en compte les enjeux susmentionnés, le PPU propose une cible de 15 logements par hectare (log. / ha.) pour l'ensemble du secteur. Ce faisant, les terrains visés par des intentions claires pour le développement ou le redéveloppement à court terme ont été le sujet d'une planification spécifique. Celle-ci propose une répartition de la densité modulée afin d'éviter les ruptures d'échelles dans le tissu urbain, avec des densités sous la cible à proximité des quartiers existants et au-dessus de la cible plus loin (voir carte au verso). Enfin, il est à noter qu'une densité minimale de 10 log. / ha et maximale de 15 log. / ha s'appliqueront à tout projet de redéveloppement portant sur les terrains qui ne sont pas sujets à cet exercice spécifique.

### En préparation de la consultation publique

Une consultation publique portant sur la modification du *Plan d'urbanisme durable*, dont le plus important changement est l'adoption du *Programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne*, aura lieu le 24 mai 2022, à 19 h, à la salle La Nature-en-Mouvement du pavillon Jordi-Bonet, situé au 99, rue du Centre-civique.

En préparation à cette consultation, la Ville propose quelques fiches d'informations portant sur différentes thématiques afin d'aider les citoyens à comprendre le cadre de planification détaillée pour ce secteur aux enjeux uniques.

# Répartition de la densité sur les espaces à développer et redévelopper à court terme



## LÉGENDE :



0 25 50 100 200m

Échelle : graphique # plan : P2R3  
Format : A1 # réf : 2111-444  
Date : 19/04/2022

apur  
créatif

## Le concept du PPU

Le concept exploré dans le PPU propose un développement qui s'intègre au tissu urbain et dans lequel les espaces boisés sont protégés et dominent l'ensemble du secteur, alors que les ruptures d'échelle avec les quartiers voisins sont évitées, tout en permettant une densification douce du périmètre d'urbanisation.

