

# ATELIERS LACHINE-EST

## La forme urbaine et la densité



# OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

1. Expliquer brièvement les concepts de la densité
2. Montrer différentes formes de densité



# QUELQUES DEFINITIONS



Source : [collectivitesviables.org](http://collectivitesviables.org)

**Densité** : Se rapporte à l'**intensité construite** (superficie), peu importe la forme, l'usage, les hauteurs ainsi que l'agencement des bâtiments et des espaces publics ou privés.

**Compacité** : Se réfère au rapport entre les surfaces bâties et non bâties. Il s'agit d'une manière d'occuper le territoire, de façon à **créer des liens** (physiques et sociaux) en **limitant les vides** et les discontinuités.

**Forme urbaine** : C'est le produit de l'**articulation des aménagements** effectués à différentes échelles (agglomération, quartier, rue et bâtiment). C'est ainsi la forme d'un territoire, généré à la fois par la densité et la compacité construite ainsi que l'aménagement au sol. Il comprend notamment :

- Le **tissu urbain**, qui englobe les voies, les îlots (pâtés), les lots;
- Le **cadre bâti**, définit par l'implantation, le gabarit et la volumétrie des bâtiments;

# CALCUL DE DENSITÉ OUTIL MÉTROPOLITAIN

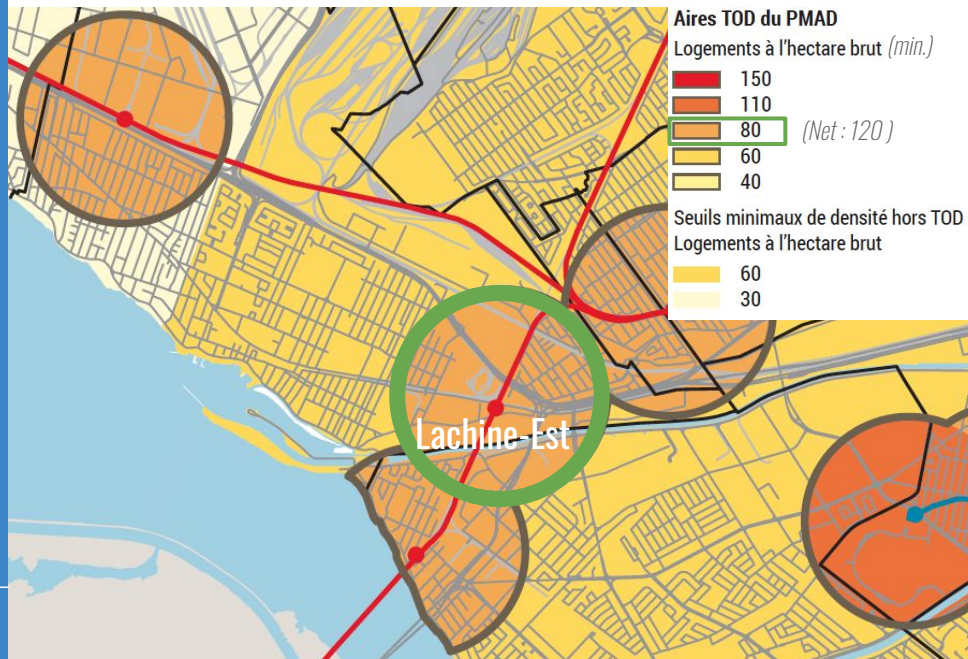


Source : Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

## Log./ha (logements par hectare) :

Ratio de nombre logements construits dans une superficie d'un hectare d'un territoire donné. Ceci exclut les usages autres que l'habitation.

- Densité brute = lots privés + parcs/voies publiques (lieux publics)
- Densité nette = lots privés seulement (- 33% de superficie)



# DENSITÉ ET FORME URBAINE

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES



**COS** (coefficient d'occupation du sol) : ratio de superficie de plancher construite par rapport à la superficie du terrain, peu importe les usages (habitation, commerce, bureau, etc.)

**Hauteur** : exprimée en mètres ou en étages

**Mode d'implantation** : isolé, jumelé, contiguë

**Taux d'implantation** (%) : superficie qu'occupe le RDC d'un bâtiment son terrain

**Taux de verdissement** (%) : superficie d'espaces plantés intégrés à un terrain

**Marges de recul** : distance que doivent respecter les façades des bâtiments par rapport à des lignes de lot

**Objectifs et critères** : associés à des règlements qualitatifs (discrétionnaires) plutôt que normatifs (ex: PIIA, PPCMOI, etc.)

# CONCEPT DE DENSITÉ

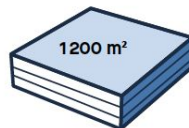
## Modulation de COS

### Exemple de modulation du COS :

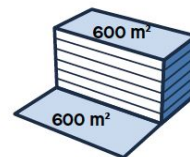
- COS 3.0 pour lot de  $400 \text{ m}^2 = 1200 \text{ m}^2$  de superficie de plancher construite, peu importe le nombre d'étages
- 12 étages peut faire l'objet de COS différents

COS de 3 avec un nombre d'étages variable

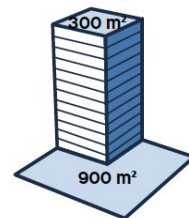
3 étages



6 étages

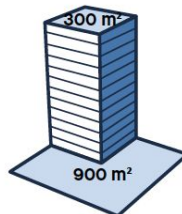


12 étages

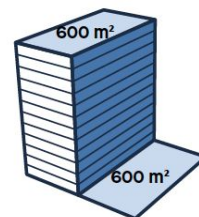


COS variables appliqués à 12 étages

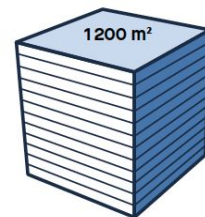
COS: 3



COS: 6



COS: 12



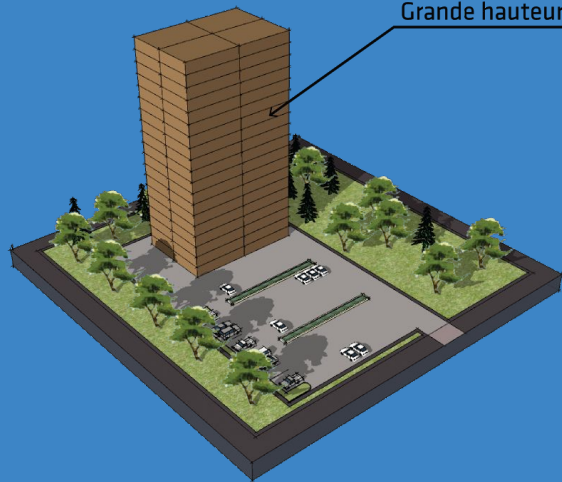
# CONCEPT DE DENSITÉ

## Densité réelle et densité perçue

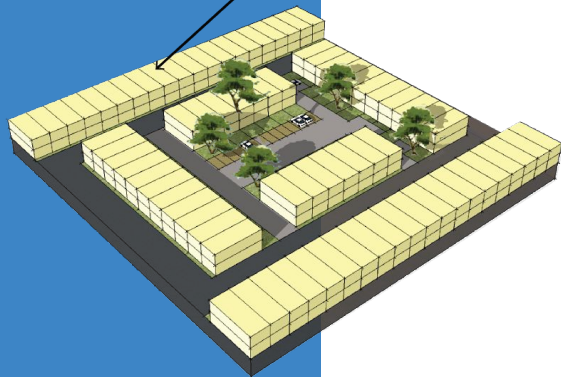


Vincent Fouchier: *influence du contexte sur la densité perçue* (paru dans Vincent Fouchier, *Les densités urbaines et le développement durable*, Editions du SVGN, Paris, 1998, p.50)

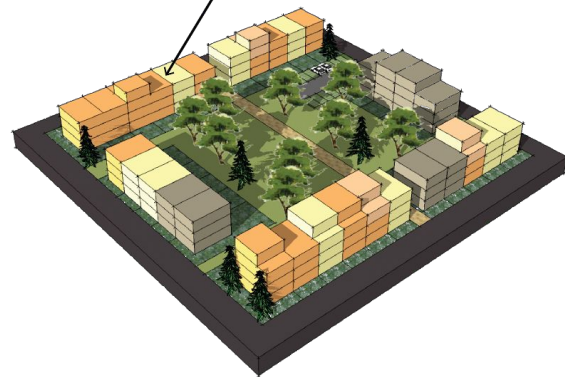
Grande hauteur | 76 log./ha



Faible hauteur | 76 log./ha



Moyenne hauteur | 76 log./ha



Maison individuelle

Plex

Walk up

Tour d'habitation

# POURQUOI AGIR SUR LA DENSITÉ ?

1. **Rentabiliser** les infrastructures publiques
2. Freiner l'**étalement** urbain
3. Favoriser l'accessibilité et la **mobilité** durable
4. Économiser les **ressources** naturelles
5. Lutter contre les **changements climatiques**
6. Assurer le dynamisme et la **vitalité** économique
7. Privilégier de saines **habitudes de vie**





# DENSITÉ ET MIXITÉ



Mixité des typologies d'habitations (Faubourgs Québec, Montréal)



# DENSITÉ ET ESPACES VERTS/LIBRES



Équilibre bâti/non bâti (Platopolis, Montréal)



Encadrement des espaces publics (place Vaiois, Montréal)

# DENSITÉ ET MODULATION



# DENSITÉ ET CONFORT



Gestion de la lumière et des ombrages (Funenpark, Amsterdam)



Gestion du confort thermique (Funenpark, Amsterdam)



# COMPARAISON DE DENSITÉS MONTRÉALAISES

80 à 110 log./ha



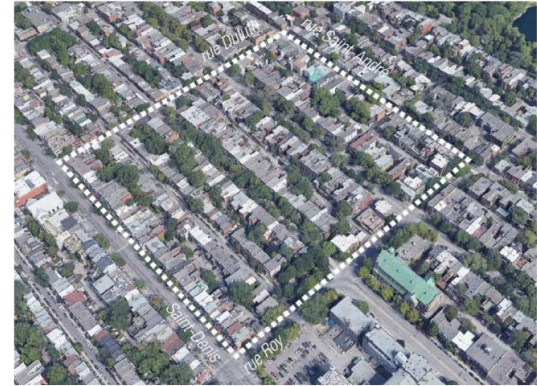
## Plateau Mont-Royal (96 log./ha brut)

**Saint-Denis/Roy (arr. PMR)**

Densité résidentielle: 96 log/ha

Total des logements: 1002

Superficie: 10.43 ha



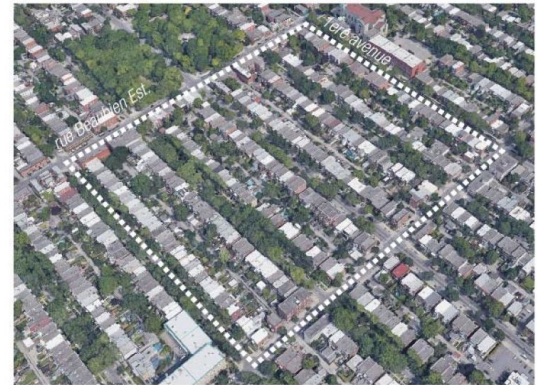
## Rosemont - Petite-Patrie (70 log./ha brut)

**rue Beaubien (Arr. Rosemont)**

Densité résidentielle: 69.44 log/ha

Total des logements: 809

Superficie: 11.65 ha





6 étages  
 Mixte (commerce au RDC)  
 Taux d'implantation : 48%  
 COS : 2,66  
 91 logements sur 0,27 ha  
**Densité : 226 log./ha brut**  
 (339 log./ha nette)



# COMPARAISON DE DENSITÉS LACHINOISES

## Quadrilatère Victoria - Remembrance - 18e - Prolongement de la 23e avenue

Typologies variées  
 (2 à 6 étages)  
 866 logements sur 6,7 ha  
**Densité : 96 log./ha brut**  
 (130 log./ha nette)



# CONCLUSION

## La densité...

- n'est pas seulement associée à la hauteur;
- peut prendre de nombreuses formes;
- est souvent liée à la perception;
- doit être associée à la qualité de l'aménagement au sol et de la forme urbaine ainsi qu'au design architectural



# RÉFÉRENCES

## **SITE INTERNET DU PMAD CMM - AIRE TOD**

<https://cmm.qc.ca/projets/projets-novateurs-tod/>

## **SITE INTERNET DE COLLECTIVITÉS VIABLES**

<http://collectivitesviables.org/>

