

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

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 :

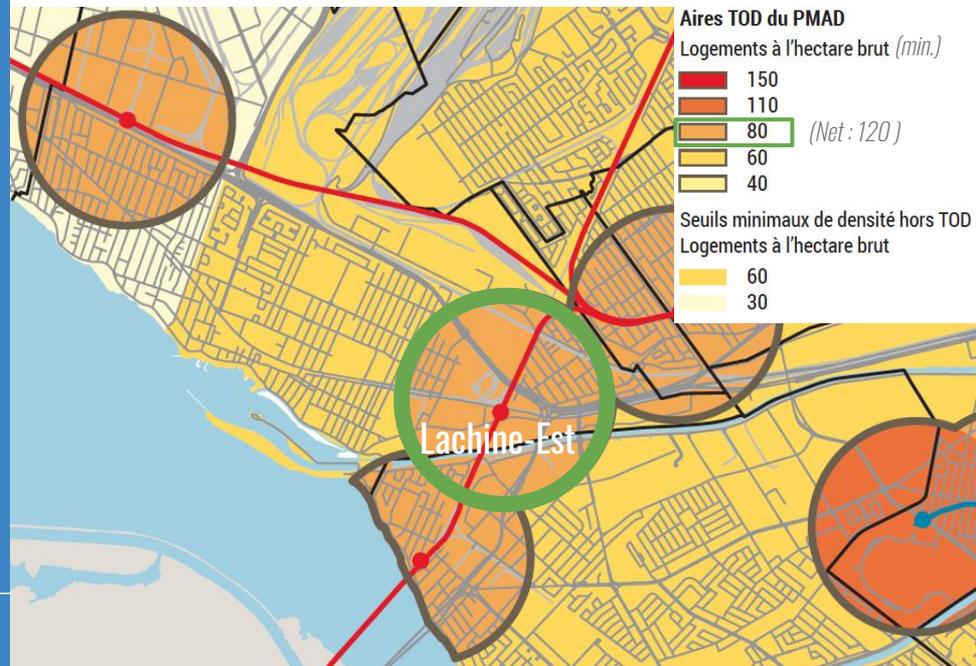
- Le **tissu urbain**, qui englobe les voies, les îlots (pâtés), les lots;
- Le **cadre bâti**, définit par l'implantation, le gabarit et la volumétrie des bâtiments;

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)

CALCUL DE DENSITÉ OUTIL MÉTROPOLITAIN



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

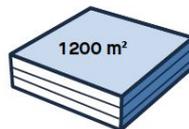
Modulation de COS

Exemple de modulation du COS :

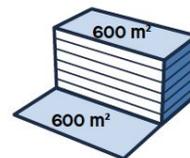
- COS 3.0 pour lot de $400 \text{ m}^2 = 1200 \text{ m}^2$ de superficie de plancher construite, peu importe le nombre d'étages
- 12 étages peut faire l'objet de COS différents

COS de 3 avec un nombre d'étages variable

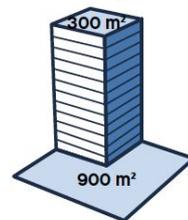
3 étages



6 étages

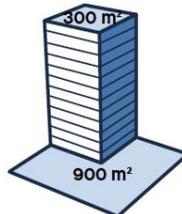


12 étages

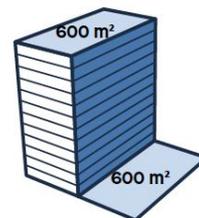


COS variables appliqués à 12 étages

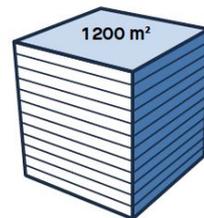
COS : 3



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)

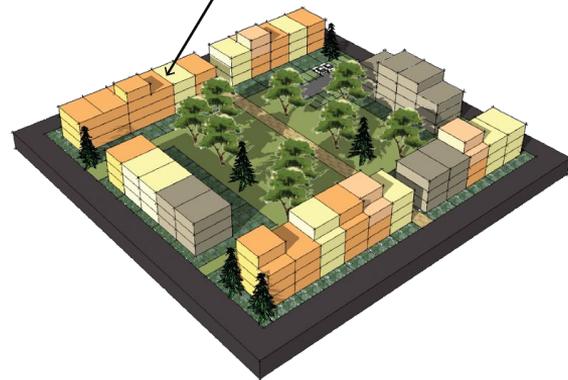
Grande hauteur | 76 log./ha



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



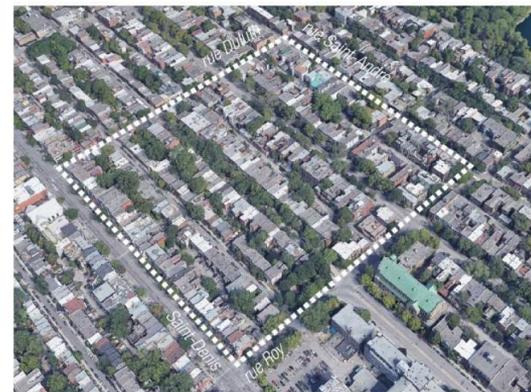
Plateau Mont-Royal (96 log./ha brut)

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/>

