1. Favoriser une densification intelligente : prioriser la moyenne densité aux abords des quartiers résidentiels

Introduction : Contexte démographique et nécessité de densifier

Dans un contexte de pénurie de logements, le Canada et le Québec doivent maximiser intelligemment leur capacité de construction résidentielle. Il est essentiel de construire davantage de logements, particulièrement à proximité des infrastructures de transport collectif.

La densification autour des stations de métro représente également l'une des meilleures stratégies pour limiter la dépendance à l'automobile, réduire la congestion routière et accueillir la croissance de la population sans accentuer la pression sur le réseau routier.

C'est dans cette perspective que nous saluons plusieurs aspects positifs de la vision préliminaire proposée par la Ville de Montréal pour le secteur Pie-IX–Vertières. La création de nouveaux espaces verts, l'aménagement de parcs structurants ainsi que l'intégration de bâtiments à usage mixte constituent des orientations particulièrement intéressantes qui encouragent la densité. Nous croyons que ces éléments contribueront à créer un milieu de vie plus convivial, accessible et dynamique, notamment grâce à la proximité des commerces, des services et du futur réseau de transport collectif.

Nous souhaitons toutefois attirer l'attention de la commission sur un aspect important de la vision proposée : la diminution progressive de la densité et de la hauteur des bâtiments à mesure que l'on s'approche des quartiers résidentiels existants.

Bien que les immeubles de grande hauteur permettent d'accueillir un nombre important de logements, nous ne souhaitons pas limiter leur potentiel lorsque la demande du marché justifie leur construction. Nous croyons toutefois que l'une des clés pour répondre à la crise du logement réside dans le développement de la moyenne densité. Celle-ci permet d'augmenter considérablement l'offre résidentielle tout en assurant une intégration harmonieuse avec les quartiers existants. De plus, les coûts de construction généralement plus faibles des immeubles de moyenne hauteur favorisent la viabilité économique des projets, réduisent les risques qu'ils deviennent non rentables et permettent ainsi de maximiser le potentiel de développement de l'ensemble du secteur.

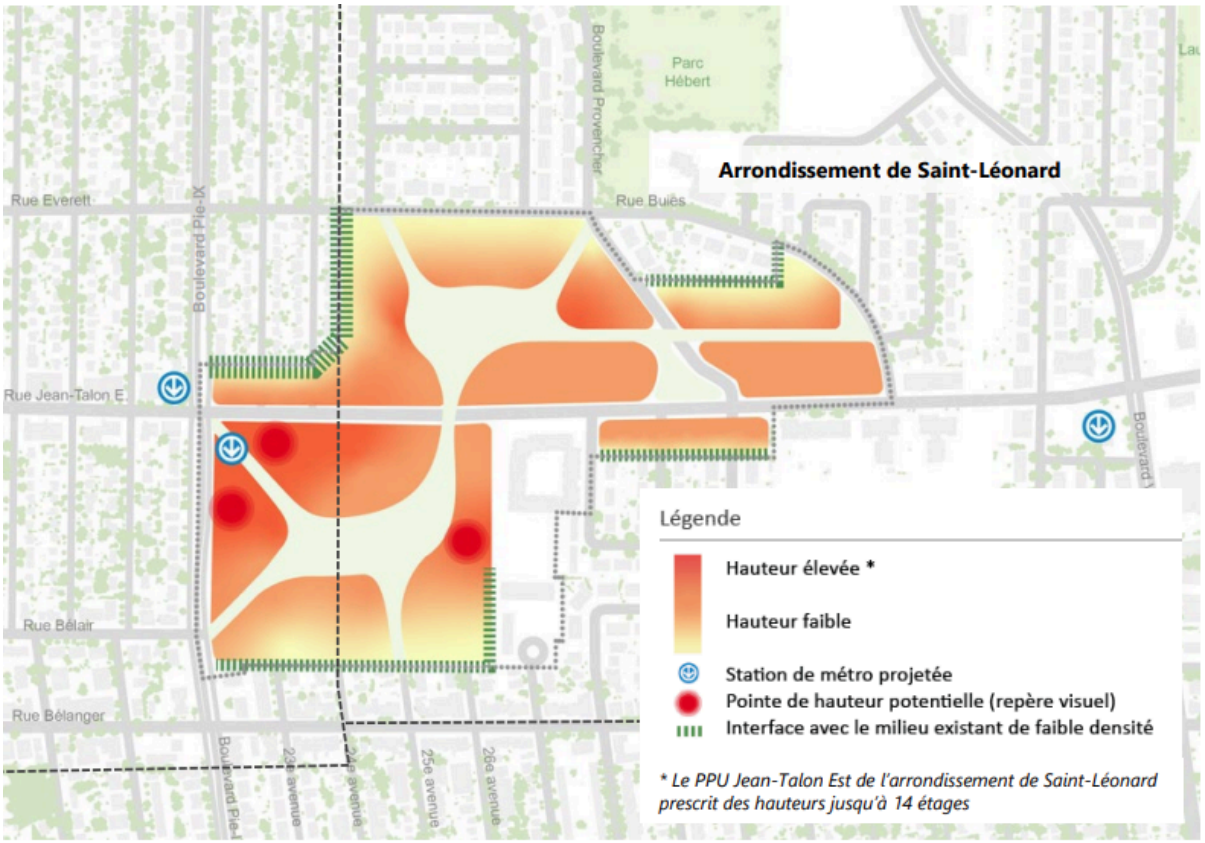

Schéma de la forme urbaine

Nous comprenons et partageons l'objectif de la Ville de créer une transition harmonieuse entre les secteurs de forte densité et les quartiers résidentiels de plus faible densité. Cependant, nous croyons que cette transition ne devrait pas se traduire systématiquement par une réduction excessive du potentiel de construction. Il est essentiel de prioriser une présence significative de bâtiments de moyenne densité, notamment de quatre à huit étages (couleur orange dans le schéma), même à proximité des quartiers existants.

La moyenne densité représente un compromis particulièrement intéressant entre la capacité d'accueillir de nouveaux logements et la préservation de la qualité de vie urbaine.

Le passage de bâtiments de un à trois étages vers des bâtiments de quatre à huit étages permet d'augmenter considérablement le nombre de logements pouvant être construits sur une même superficie de terrain. Cette densification permet également de mieux rentabiliser les investissements publics dans les infrastructures, les espaces verts, les commerces et les transports collectifs, tout en élargissant l'assiette fiscale de la Ville grâce à l'augmentation du nombre de logements et de la valeur foncière du secteur.

À l'inverse, au-delà de cette échelle, les bénéfices supplémentaires de chaque étage doivent être évalués en fonction des coûts de construction, des contraintes structurelles, de l'ensoleillement et des autres impacts urbains. Il ne s'agit donc pas de privilégier systématiquement les immeubles les plus hauts, mais plutôt de tirer pleinement profit du potentiel de la moyenne densité.

1.1 Éviter de compromettre l'abordabilité à long terme

La hauteur des bâtiments a également des conséquences économiques importantes.

Les bâtiments de moyenne hauteur peuvent bénéficier de systèmes de construction relativement économiques, notamment les structures en bois pour certains immeubles de six étages ou moins. À mesure que la hauteur augmente, les exigences structurelles, mécaniques et de sécurité peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ces coûts de construction ont nécessairement des conséquences sur la faisabilité financière des projets et sur leur capacité à offrir des logements véritablement abordables, particulièrement en l'absence de subventions ou de mécanismes de financement dédiés.

Il serait donc préférable de maximiser le potentiel résidentiel de l'ensemble du secteur en combinant des immeubles de grande hauteur, là où la demande et les conditions le justifient, avec une présence importante de bâtiments de moyenne densité dans les secteurs périphériques. Cette approche permettrait d'accroître l'offre de logements, de diversifier les typologies de bâtiments et d'assurer une utilisation optimale du territoire.

1.2 Penser au développement du quartier dans 30 ou 50 ans

Nous comprenons que la Ville souhaite créer une transition entre les secteurs de faible, moyenne et forte densité.

Cependant, nous devons également réfléchir à l'évolution de ce quartier sur plusieurs décennies.

Si les terrains situés en périphérie du secteur sont développés aujourd'hui avec des immeubles de seulement deux ou trois étages, ces bâtiments pourraient devenir des obstacles à une densification future.

En effet, remplacer des immeubles relativement récents et fonctionnels nécessiterait éventuellement des travaux de démolition, des investissements supplémentaires, la gestion du déplacement des occupants et une nouvelle phase de construction.

Il est donc préférable de planifier dès maintenant une densité appropriée, plutôt que de construire trop bas aujourd'hui et de devoir recommencer dans quelques décennies.

Nous recommandons ainsi de privilégier une moyenne densité de quatre à huit étages sur une plus grande partie du périmètre, tout en assurant une intégration architecturale et urbaine appropriée avec les rues résidentielles adjacentes.

1.3 Profiter de la proximité du métro pour réduire la dépendance à l'automobile

L'arrivée de la station Vertières représente une occasion exceptionnelle de développer un quartier où les déplacements peuvent se faire principalement à pied, à vélo et en transport collectif.

Il serait incohérent de sous-utiliser le potentiel résidentiel des terrains situés à proximité immédiate de cette infrastructure majeure.

Nous recommandons de favoriser des immeubles de moyenne et de forte densité à proximité du métro, accompagnés d'exigences de stationnement automobile réduites, d'une excellente offre de stationnement pour vélos et d'un aménagement favorisant les déplacements actifs.

Cette approche permettrait d'accueillir un plus grand nombre de résidents tout en limitant la croissance de la circulation automobile. En concentrant le développement résidentiel autour du métro et en favorisant les déplacements actifs et collectifs, il devient possible de maximiser le potentiel résidentiel du secteur sans augmenter proportionnellement la pression sur le réseau routier.

1.4 Nos recommandations

Nous recommandons à la Ville de Montréal :

1. De maintenir une présence importante de bâtiments de moyenne densité, soit environ quatre à huit étages, dans les secteurs périphériques du projet.
2. De ne pas limiter systématiquement les bâtiments situés près des quartiers existants à seulement un à trois étages.
3. De favoriser des projets résidentiels avec des exigences de stationnement automobile réduites à proximité du métro..
4. De planifier la densité du secteur en fonction des besoins des prochaines décennies afin d'éviter de devoir démolir des bâtiments relativement récents pour répondre à une croissance future de la population.

En conclusion, nous soutenons la transformation du secteur Pie-IX–Vertières en un quartier vert, mixte et bien desservi par le transport collectif. Toutefois, nous croyons que la réussite de cette transformation dépendra de la capacité de la Ville à trouver un équilibre entre l'intégration aux quartiers existants et l'utilisation optimale du potentiel de développement de ce territoire.

Une transition harmonieuse ne signifie pas nécessairement une transition vers des bâtiments de très faible hauteur. Elle devrait plutôt permettre une intégration progressive de bâtiments de moyenne densité, capables de répondre aux besoins résidentiels de Montréal aujourd'hui et dans les décennies à venir.

- Matthew Matos-Pacheco
  CONSTRUISONS MONTRÉAL