

Annexe 3 du Plan d'urbanisme durable

Analyse détaillée de la densité des espaces vacants à développer, des espaces développés ainsi que des espaces redéveloppés ou à redévelopper

Contenu

1.	Introduction.....	4
2.	Secteur d'application de l'aire TOD.....	5
2.1	Espaces développés dans le secteur d'application de l'aire TOD.....	5
2.1.1	Espaces développées en 2021, vacants en 2011 et identifiés en 2014.....	5
2.1.2	Espaces développés en 2021, vacants en 2011 et non identifiés en 2014.....	8
2.1.3	Diagnostic de l'évolution de la densité résidentielle dans les espaces développés dans le secteur d'application de l'aire TOD entre 2011 et 2021.....	11
2.2	Espaces redéveloppés dans le secteur d'application de l'aire TOD.....	12
2.2.1	Le redéveloppement du 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.....	12
2.3	Espaces vacants restants dans le secteur d'application de l'aire TOD en 2021.....	13
3.	Secteur d'application hors-TOD.....	14
3.1	Espaces développés et en cours de développement dans le secteur d'application hors-TOD.....	14
3.1.1	Espaces développées en 2021, vacants en 2011 et identifiés en 2014.....	14
3.1.2	Diagnostic de l'évolution de la densité résidentielle dans les espaces développés dans le secteur d'application hors-TOD entre 2011 et 2021.....	17
3.2	Espaces à redévelopper dans le secteur d'application hors-TOD.....	18
3.3	Espaces vacants restants dans le secteur d'application hors-TOD en 2021.....	20
3.3.1	Cibles de développement pour les espaces vacants dans le secteur d'application hors TOD, mais en dehors du secteur urbain du chemin de la Montagne.....	21
3.3.2	Le secteur urbain du chemin de la Montagne.....	22

Listes des tableaux et figures

Tableau 1a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011, identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD	6
Tableau 1b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011, identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD	6
Tableau 2a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 41 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	7
Tableau 2b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 41 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	7
Figure 1 : Localisation et contexte de l'espace vacant n° 57'	9
Figure 2 : Localisation et contexte des espaces vacants n° 53' et n° 43'	9
Tableau 3a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011, non identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD	10
Tableau 3b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011, non identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD	10
Tableau 4a : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021 et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD	11
Tableau 4b : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021, ainsi que les logements potentiels de l'espace vacant n° 41, et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD	11
Tableau 5 : Comparaison entre le nombre de logements construits pour le 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et les objectifs de densité	12
Tableau 6 : Objectifs minimaux en logement pour les espaces vacants à la fois en 2011 et en 2021 dans le secteur d'application de l'aire TOD, selon les seuils de densité brute moyenne	13
Tableau 7a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011 et occupés par des logements en 2021 dans le secteur d'application hors-TOD	14
Tableau 7b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011 et occupés par des logements en 2021 dans le secteur d'application hors-TOD	14
Tableau 8a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 18 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	15
Tableau 8b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 18 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	15
Tableau 9a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 44 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	16
Tableau 9b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 44 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés	16
Tableau 10a : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021 et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD	17
Tableau 10b : Comparaison entre le nombre de logements potentiels pour les espaces no 17.2, n° 18 et n° 44, et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD	17

Tableau 11 : Comparaison entre les objectifs de densité et le nombre de logements projetés sur les espaces visés par des projets de redéveloppement (en date du 1^{er} décembre 2021) dans le corridor de transport du secteur d'application hors-TOD.....18

Figure 3 : Espaces en redéveloppement et à redévelopper* dans le secteur d'application hors-TOD, en date du 1^{er} décembre 2021.....19

Tableau 12 : Objectifs en logement pour les espaces vacants en 2011 et en 2021, selon les seuils de densité brute moyenne dans le secteur d'application hors-TOD20

Tableau 13 : Cibles de développement pour les espaces vacants du secteur d'application hors TOD, en dehors du secteur urbain du chemin de la Montagne21

Tableau 14 : État des développements, redéveloppements et espaces vacants par rapport à la densité résidentielle dans le secteur d'application de l'aire TOD, en date du 31 décembre 2021.....23

Tableau 15 : État des développements, redéveloppements et espaces vacants par rapport à la densité résidentielle dans le secteur d'application hors-TOD, en date du 31 décembre 202124

1. Introduction

En 2014, dans le cadre du travail d'intégration des normes du PMAD en matière de densification dans son Schéma d'aménagement révisé (SAR), la MRC de la Vallée-du-Richelieu a mené un inventaire des espaces vacants sur son territoire. Réalisé en partenariat avec les municipalités locales, cet inventaire s'est basé sur les orthophotographies de la *Communauté métropolitaine de Montréal* (CMM) de 2011.

Cependant, entre 2011 et 2021, la situation a grandement évolué et la présente analyse propose une mise à jour de cet inventaire des espaces vacants à développer et l'ajout d'une analyse complémentaire des espaces à redévelopper. Cet exercice doit permettre d'établir un diagnostic dont les conclusions orienteront les efforts de la Ville dans l'atteinte des objectifs de densification eu égard aux seuils minimaux de densité moyenne sur son territoire.

Pour ce faire, le présent document est, à l'image du travail d'analyse mené, divisé en deux parties complémentaires couvrant chacune des secteurs d'application prévus au SAR, soit celui du secteur TOD et celui du secteur hors-TOD.

Enfin, bien que la mise à jour de l'annexe 3 ait été adoptée en 2022, la date de référence des données utilisées dans le présent inventaire est le 31 décembre 2021.

2. Secteur d'application de l'aire TOD

Entre 2011 et 2021, douze des dix-sept espaces vacants identifiés en 2014 dans le secteur d'application de l'aire TOD ont fait l'objet de constructions résidentielles. En outre, un autre espace vacant (n° 41) a été loti et une première construction y a été bâtie, alors que quatre autres bâtiments y sont prévus dans les prochaines années. Seulement quatre espaces vacants identifiés en 2014 restent donc à développer dans le secteur d'application de l'aire TOD, soit ceux se trouvant sur le territoire du *PPU de l'aire TOD du secteur de la Gare*. Par ailleurs, trois espaces, vacants en 2011 et sur lesquels des constructions résidentielles ont eu lieu depuis, n'avaient pas été comptabilisés lors de l'inventaire de 2014, ce qui est corrigé dans la présente mise à jour.

2.1 Espaces développés dans le secteur d'application de l'aire TOD

La présente section porte sur le secteur d'application de l'aire TOD qui correspond approximativement aux zones situées dans un rayon d'un (1) kilomètre autour de la gare de Mont-Saint-Hilaire. À noter que, afin d'assurer un comparatif valide, l'inventaire des espaces développés dans l'aire TOD se base sur un relevé de la densité nette qui inclut uniquement les superficies à l'intérieur des lignes de lot et exclut les superficies des rues et espaces publics. La valeur de la densité brute est ensuite obtenue par conversion, et ce, afin de pouvoir confronter l'évolution de la densité réelle aux objectifs théoriques découlant des seuils minimaux de densité.

2.1.1 Espaces développés en 2021, vacants en 2011 et identifiés en 2014

Dans les douze espaces vacants qui ont été développés entre 2011 et 2021, la densité brute n'atteint que 27,3 logements à l'hectare, un résultat bien en deçà de l'objectif de 40 logements à l'hectare pour le secteur d'application de l'aire TOD (voir le tableau 1a, à la page suivante).

Cette différence signifie un déficit théorique de 180 logements pour les espaces vacants en 2011, identifiés en 2014, et développés en 2021 (voir le tableau 1b, à la page suivante). Cette situation s'explique en grande partie par le fait que les plans du projet domiciliaire du « Village de la Gare » ont été finalisés en 2011 et qu'ils avaient été imaginés avant l'adoption du PMAD et de ses objectifs de densification.

Néanmoins, la finalisation à venir du développement de l'espace 41 pourrait diminuer ce déficit (voir les détails aux tableaux 2a et 2b). En outre, d'autres développements ont été réalisés sur des espaces vacants en 2011 qui n'avaient pas été identifiés en 2014 et qui peuvent être pris en compte dans la mise à jour de l'inventaire en 2022 (voir section 1.1.2).

Tableau 1a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011, identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Densité brute*	Densité nette
56	0,62	48	61,9	77,4
57	1,21	110	72,9	91,2
58	1,11	60	43,4	54,3
59	0,21	6	22,9	28,7
60	0,85	36	34,0	42,5
61	0,58	14	19,2	24,1
62	0,59	12	16,4	20,5
63	1,60	41	20,5	25,7
64	0,57	8	11,3	14,1
65	1,25	15	9,6	12,0
66	1,70	12	5,6	7,0
67	0,57	8	11,2	14,0
Total	10,86	370	27,3	34,1

*Conversion de la densité nette (facteur 0,8)

Tableau 1b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011, identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Objectif*	Différence
56	0,62	48	32	+ 16
57	1,21	110	61	+ 49
58	1,11	60	56	+ 4
59	0,21	6	11	- 5
60	0,85	36	43	- 7
61	0,58	14	30	- 16
62	0,59	12	30	- 18
63	1,60	41	80	- 39
64	0,57	8	29	- 21
65	1,25	15	63	- 48
66	1,70	12	86	- 74
67	0,57	8	29	- 21
Total	10,85	370	547	-177

*Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.

L'espace vacant n° 41

L'espace vacant identifié en 2014 sous le numéro 41 a été loti en 2013 et a été l'objet d'une première construction d'un bâtiment de 32 logements. L'intention annoncée lors du lotissement était d'ajouter deux autres bâtiments de 32 logements et deux bâtiments de 24 logements, pour un total projeté de 144 logements. Comme l'illustrent les tableaux 2a et 2b, la densité actuelle de l'espace n° 41 est présentement très basse, représentant un déficit théorique de 59 logements pour la superficie visée. Cependant, lorsque les 112 logements supplémentaires seront construits, la densité brute devrait monter jusqu'à 63,3 logements à l'hectare et cet espace représenterait alors un surplus théorique de 53 logements.

Tableau 2a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 41 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)		Densité brute*		Densité nette	
		Réelles	Projetées	Réelle	Projetée	Réelle	Projetée
41	1,82	32	144	14,1	63,3	17,6	79,1

* Conversion de la densité nette (facteur 0,8)

Tableau 2b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 41 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif*	Logement (unités)		Différence	
			Réelles	Projetées	Réelle	Projetée
41	1,82	91	32	144	- 59	+ 53

* Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.

2.1.2 Espaces développés en 2021, vacants en 2011 et non identifiés en 2014

Trois espaces vacants en 2011 n'avaient pas été identifiés en 2014, bien qu'ils répondent aux critères applicables. Ces espaces ont été répertoriés en 2021 puisque des logements y ont par ailleurs été construits. Ces espaces sont désignés par les numéros 57', 43' et 53' en raison de leur proximité à un autre espace vacant (voir leur situation géographique aux figures 1 et 2, à la page suivante).

Plus spécifiquement, ces espaces vacants en 2011, identifiés en 2021 et ayant été l'objet d'un développement entre 2011 et 2021, sont les suivants :

Espace vacant n° 57' : 770 et 777, boulevard de la Gare

L'espace n° 57' correspond au prolongement de l'espace vacant n° 57 sur les lots 4 780 178 et 4 381 055 ainsi que sur la portion du boulevard de la Gare située entre ces deux lots. Le lot 4 381 055 est occupé par le 777, boulevard de la Gare, un bâtiment mixte abritant trois locaux commerciaux et 40 logements, et le lot 4 780 178 est l'objet d'une construction d'un bâtiment de 62 logements qui portera le numéro civique du 770, boulevard de la Gare.

Espace vacant n° 53' : 886, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

Cet espace correspond au lot 1 819 140 sur lequel un projet de construction est en cours pour l'édification d'un bâtiment de 32 logements. Bien que sa superficie totale soit inférieure à un demi-hectare (5000 m²), le lot en question doit être pris en compte dans le calcul de la densité puisque son frontage est supérieur à 30 mètres.

Espace vacant n° 43' : 580, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

Le lot 6 371 246, qui constitue l'espace n° 43', était vacant en 2011 et est l'assise sur laquelle s'insère le projet d'un bâtiment mixte. En effet, le rez-de-chaussée commercial du 580, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier desservira une épicerie et les trois étages supérieurs abriteront 52 logements.

Figure 1 : Localisation et contexte de l'espace vacant n° 57'

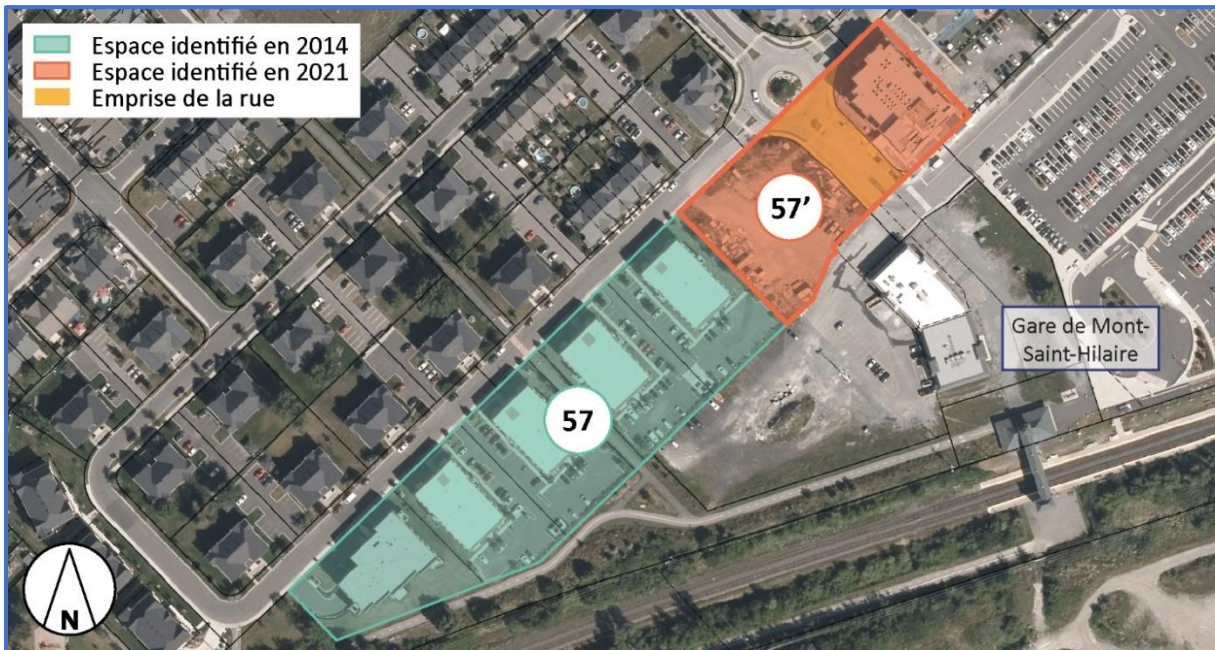


Figure 2 : Localisation et contexte des espaces vacants n° 53' et n° 43'



Les données résumées dans les tableaux 3a et 3b démontrent comment ces trois espaces ont été marqués par des projets résidentiels avec des densités brutes dépassant largement l'objectif de 40 logements à l'hectare. Ce faisant, ces projets ont dégagé un surplus théorique de 101 logements qui permet de partiellement compenser le déficit théorique causé par les autres espaces développés entre 2011 et 2021.

Tableau 3a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011, non identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Densité brute*	Densité nette
57'	0,5	102	163,2	204
43'	0,83	52	50,1	62,7
53'	0,35	32	73,1	91,4
Total	1,68	186	88,6	110,7

*Conversion de la densité nette (facteur 0,8)

Tableau 3b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011, non identifiés en 2014 et occupés par des logements en 2021, dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Objectif*	Différence
57'	0,5	102	25	+ 76
43'	0,83	52	42	+ 10
53'	0,35	32	18	+ 14
Total	1,68	186	85	+ 101

* Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.

2.1.3 Diagnostic de l'évolution de la densité résidentielle dans les espaces développés dans le secteur d'application de l'aire TOD entre 2011 et 2021

Le tableau 4a montre que les objectifs de densité n'ont pas été atteints pour les espaces bâtis entre 2011 et 2021. Avec une densité brute moyenne de 32,8 logements par hectare, les superficies développées au sein du secteur d'application de l'aire TOD représentent donc un déficit théorique de 130 logements par rapport aux objectifs découlant des seuils minimaux de densité moyenne.

Néanmoins, lorsque le projet de l'espace n° 41 sera complété, la densité brute moyenne remontera à environ 39 logements à l'hectare. Dans ce cas, le déficit en logements pour les superficies analysées serait réduit à 23 logements (voir le détail dans le tableau 4b).

Tableau 4a : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021 et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif* (logements)	Logements construits	Différence
Identifiés en 2014	10,85	547	370	- 177
Identifiés en 2021	1,68	85	186	+ 101
N° 41 (construits)	1,82	91	32	- 59
Total	14,35	723	588	- 135

**Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.*

Tableau 4b : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021, ainsi que les logements potentiels de l'espace vacant n° 41, et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif* (logements)	Logements construits	Différence
Identifiés en 2014	10,85	550	370	- 177
Identifiés en 2021	1,68	86	186	+ 101
N° 41 (potentiel)	1,82	92	144	+ 53
Total	14,35	723	700	- 23

**Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.*

2.2 Espaces redéveloppés dans le secteur d'application de l'aire TOD

La densification à l'intérieur du périmètre urbain s'exerce autant par le développement des espaces vacants que par le redéveloppement des espaces sous ou mal-utilisés. Néanmoins, le phénomène du redéveloppement est plus difficilement mesurable puisqu'ils impliquent parfois des reconfigurations spatiales importantes (ex. division ou fusion de lots).

Dans le secteur d'application de l'aire TOD, seulement un projet de redéveloppement a eu lieu entre 2011 et 2021 et aucun espace avec un fort potentiel de redéveloppement ne peut être identifié en date du 31 décembre 2021.

2.2.1 Le redéveloppement du 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

À l'aune des critères identifiés à la section 7.4 du PUD, un seul espace redéveloppé peut être considéré dans le secteur d'application de l'aire TOD, soit le lot 6 164 149, situé au 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Ce lot, qui était largement sous-utilisé par un bâtiment de moins de 150 m² pour une superficie de plus de 4900 m² et un frontage de 71,5 mètres, a été l'objet d'un projet de construction visant l'édification d'un bâtiment mixte incluant 43 logements. Comme l'illustre le tableau 5, une telle situation signifie que ce projet de redéveloppement représente pour cette superficie un surplus de 18 logements par rapport aux seuils minimaux de densité.

Tableau 5 : Comparaison entre le nombre de logements construits pour le 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et les objectifs de densité

Espace redéveloppé	Superficie (ha)	Objectif* (logements)	Logements construits	Différence
620, SWL	0,49	25	43	+ 18

**Calculé sur la base d'une densité nette de 50 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare.*

2.3 Espaces vacants restants dans le secteur d'application de l'aire TOD en 2021

Les espaces vacants identifiés en 2014 et qui n'ont pas fait l'objet de constructions résidentielles entre 2011 et 2021 sont peu nombreux, mais représentent néanmoins une superficie deux fois plus grande que celle des espaces vacants ayant été le sujet d'un développement entre 2011 et 2021.

Les données au tableau 6 démontrent qu'il faudrait y construire un minimum de 1185 logements pour respecter le seuil minimal de densité brute de 40 logements à l'hectare. Cependant, cet objectif général devra être ajusté afin de « compenser » le déficit des superficies développées (section 1.1) ou redéveloppées (section 1.2).

En date du 1^{er} décembre 2021, cela signifie qu'au moins 1302 logements devraient être implantés dans ces quatre espaces vacants. Cet objectif est obtenu en additionnant l'objectif minimum (1184 logements) au déficit des espaces développés (- 135 logements) et au surplus de l'espace redéveloppé (+ 18 logements). Évidemment, tout développement sur l'espace n° 41 (passant d'un déficit de 59 logements à un surplus de 53) pourrait diminuer la compensation nécessaire à seulement 5 logements, pour un total de 1195 logements.

Dans le premier cas, l'objectif de densité brute pour les espaces vacants restants serait donc de 44 logements par hectare; dans le deuxième cas, cet objectif serait de 40,4 logements par hectare.

Tableau 6 : Objectifs minimaux en logement pour les espaces vacants à la fois en 2011 et en 2021 dans le secteur d'application de l'aire TOD, selon les seuils de densité brute moyenne

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif* (logements)
43	9,75**	390
52	9,24	370
53	10,11	405
68	0,49	20
TOTAL	29,59	1185

*Calcul basé sur une densité brute de 40 logements par hectare

**Excluant une superficie située dans l'aire d'affectation CONS2-180, soit une aire de conservation de Type 2.

3. Secteur d'application hors-TOD

Entre 2011 et 2021, sur l'ensemble des espaces vacants identifiés en 2014, seul l'espace numéro 17.2 a été complètement développé, alors que les espaces numéros 18 et 44 ont été le sujet d'un lotissement et sont en cours de développement. En outre, deux projets de redéveloppement à venir devraient impliquer à court terme une hausse de la densité sur deux espaces donnant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (route 116). Enfin, sept autres espaces demeurent vacants en date du 31 décembre 2021.

3.1 Espaces développés et en cours de développement dans le secteur d'application hors-TOD

La présente section porte sur le secteur d'application hors-TOD. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs, soit celui du corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, qui correspond à une bande de 500 mètres s'étendant de chaque côté de la route 116 entre la rivière et la limite de l'aire TOD, et celui en dehors dudit corridor de transport. Pour rappel, la modulation des densités réelles peut se faire dans l'ensemble du secteur d'application hors-TOD, entre les deux sous-secteurs d'application (voir l'article 1.8.4 du document complémentaire du SAR).

3.1.1 Espaces développés en 2021, vacants en 2011 et identifiés en 2014

Entre 2011 et 2021, l'espace n° 17.2 a été complètement développé, alors que les espaces n° 18 et n° 44 sont en cours de développement en date du 31 décembre 2021.

Espace n° 17.2

L'espace n° 17.2 correspond à l'ensemble de lots 6 266 475 à 6 266 481, soit une copropriété de six maisons en rangée et leur terrain commun. Il fait face à l'espace vacant n° 17.1, de l'autre côté du chemin Ozias-Leduc. Le projet achevé représente un déficit théorique d'un (1) logement pour la superficie de 0,26 hectare (voir tableau 7b).

Tableau 7a : Densité résidentielle pour les espaces vacants en 2011 et occupés par des logements en 2021 dans le secteur d'application hors-TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Densité brute*	Densité nette
17.2	0,26	6	18,5	23,1

*Conversion de la densité nette (facteur 0,8)

Tableau 7b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour les espaces vacants en 2011 et occupés par des logements en 2021 dans le secteur d'application hors-TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)	Objectif*	Différence
17.2	0,26	6	7	- 1

* Calculé sur la base d'une densité nette de 26,25 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 21 logements à l'hectare.

Espace n° 18

Considérant que l'espace n° 18 se trouve dans le secteur d'application hors-TOD et en dehors du corridor de transport, un objectif de 21 logements à l'hectare signifie que 72 logements devraient théoriquement y être construits. Certaines superficies de cet espace donnant sur la rue Côté et se trouvant au bout de la rue Saint-Jacques ont déjà été l'objet d'une construction de quarante (40) logements. Par ailleurs, le reste de l'espace n° 18 est le sujet d'un plan d'aménagement complet visant l'installation de 92 logements sous la forme d'un bâtiment de 24 logements et de plusieurs séries de maisons de ville en rangées. En conséquence, si l'espace représente présentement un déficit de 32 logements, une fois l'ensemble résidentiel construit, il assurera un surplus de 60 logements par rapport aux objectifs imposés par les seuils de densité.

Tableau 8a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 18 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)		Densité brute		Densité nette*	
		Réelles	Projetées	Réelle	Projetée	Réelle	Projetée
18	3,41	40	112	11,7	38,7	14,7	48,4

* Conversion de la densité brute (facteur 1,25)

Tableau 8b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 18 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif*	Logement (unités)		Différence	
			Réelles	Projetées	Réelle	Projetée
18	3,41	72	40	132	- 32	+ 60

* Calculé sur la base d'une densité brute de 21 logements à l'hectare

Espace n° 44

Malgré un lotissement achevé de 30 lots résidentiels organisés autour de la rue de l'Heure-Mauve, seulement 22 lots y ont été développés en date du 31 décembre 2021. Puisqu'il s'agit d'un ensemble de maisons unifamiliales, la densité est basse et l'ensemble représente un déficit théorique de 39 logements. Ce déficit serait légèrement réduit à 31 logements une fois le développement de l'espace complété.

Tableau 9a : Densité résidentielle pour l'espace vacant n° 44 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Logement (unités)		Densité brute*		Densité nette	
		Réelles	Projetées	Réelle	Projetée	Réelle	Projetée
44	2,31	22	30	7,6	10,4	9,5	13

* Conversion de la densité nette (facteur 0,8)

Tableau 9b : Comparaison entre la densité réelle et les objectifs de densité pour l'espace vacant n° 44 en 2021, incluant le nombre de logements construits et le nombre de logements projetés

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif*	Logement (unités)		Différence	
			Réelles	Projetées	Réelle	Projetée
44	2,31	61	22	30	- 39	- 31

* Calculé sur la base d'une densité nette de 26,25 logements à l'hectare.

3.1.2 Diagnostic de l'évolution de la densité résidentielle dans les espaces développés dans le secteur d'application hors-TOD entre 2011 et 2021

Comme pour le secteur d'application de l'aire-TOD, les objectifs de densité n'ont pas été atteints pour les espaces bâtis entre 2011 et 2021 dans le secteur d'application hors-TOD. Ces superficies partiellement développées représentent un déficit théorique de 72 logements (voir tableau 10a). Cependant, quand le développement des espaces numéros 18 et 44 sera terminé, ces trois zones devraient représenter un surplus théorique de vingt-huit (28) logements, surtout grâce au développement de l'espace numéro 18 (voir le détail dans le tableau 10b).

Tableau 10a : Comparaison entre le nombre de logements construits entre 2011 et 2021 et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (Ha)	Objectifs* (logements)	Logements construits	Différence
17.2	0,26	7	6	- 1
18 (construits)	3,41	72	40	- 32
44 (construits)	2,31	61	22	- 39
Total	5,98	140	68	- 72

* L'objectif des espaces n° 17.2 et n° 44 est calculé sur la base d'une densité nette de 26,25 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 21 logements à l'hectare ; l'objectif de l'espace n° 18 est calculé sur la base d'une densité brute de 21 logements à l'hectare.

Tableau 10b : Comparaison entre le nombre de logements potentiels pour les espaces no 17.2, n° 18 et n° 44, et les objectifs de densité dans le secteur d'application de l'aire TOD

Espace vacant	Superficie (Ha)	Objectifs* (logements)	Logements construits	Différence
17.2	0,26	7	6	- 1
18 (potentiels)	3,41	72	132	+ 60
44 (potentiels)	2,31	61	30	- 31
Total	5,98	140	148	+ 28

* L'objectif des espaces n° 17.2 et n° 44 est calculé sur la base d'une densité nette de 26,25 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 21 logements à l'hectare ; l'objectif de l'espace n° 18 est calculé sur la base d'une densité brute de 21 logements à l'hectare.

3.2 Espaces à redévelopper dans le secteur d'application hors-TOD

Deux projets de redéveloppement ont été annoncés au cours de l'année 2021 et sont dans un état de planification suffisamment avancée pour prévoir leur exécution à court terme. Par ailleurs, deux autres terrains ont été identifiés pour leur fort potentiel de redéveloppement, mais considérant que la planification de ces projets est embryonnaire, ces seconds terrains ne peuvent être comptabilisés dans le présent inventaire. Les deux terrains visés par un redéveloppement, ainsi que les deux terrains à redévelopper, sont localisés sur la figure 3.

À noter que l'ensemble de ces projets se situent à proximité du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, dans le sous-secteur d'application du corridor de transport métropolitain. Cette situation géographique signifie que la densité moyenne brute des espaces développés et redéveloppés doit y atteindre au minimum une densité brute de 30 logements à l'hectare (ou une densité nette de 37,5 logements à l'hectare).

Le tableau 11 propose une comparaison entre les objectifs découlant de l'application de ces seuils minimaux et le nombre de logements prévus selon les projets annoncés en date du 31 décembre 2021. Ce faisant, le redéveloppement des deux espaces soumis à des projets en cours, d'une superficie totale de deux (2) hectares, devrait représenter un surplus théorique de 268 logements.

Tableau 11 : Comparaison entre les objectifs de densité et le nombre de logements projetés sur les espaces visés par des projets de redéveloppement (en date du 1^{er} décembre 2021) dans le corridor de transport du secteur d'application hors-TOD

Espace de redéveloppement	Superficie (Ha)	Objectifs* (logements)	Logements projetés	Différence
Site « Telus »	0,86 ha	33	155	+122
Site de l'ancien hôtel « Auberge Montagnard » et terrains contigus	1,14 ha	43	189	+ 146
TOTAL	2	76	344	+ 268

**Calculé sur la base d'une densité nette de 37,5 logements à l'hectare, correspondant à une densité brute de 30 logements à l'hectare.*

Figure 3 : Espaces en redéveloppement et à redévelopper* dans le secteur d'application hors-TOD, en date du 1^{er} décembre 2021



* Les terrains à redévelopper ne sont pas comptabilisés dans la présente analyse.

3.3 Espaces vacants restants dans le secteur d'application hors-TOD en 2021

Sept espaces, vacants en 2011 et identifiés en 2014, restent vacants en 2021. L'ensemble de ces espaces, dont la majorité se trouve dans la portion sud du périmètre d'urbanisation, représente une superficie théorique de 30,39 hectares. Néanmoins, deux boisés y ont été identifiés, tant à l'échelle locale que régionale, comme des zones de conservation au sein desquelles la coupe d'arbres est limitée à 50% pour tous les usages autorisés, dont l'usage résidentiel.

En conséquence, conformément aux dispositions sur les exclusions du calcul de densité (voir les détails à la section 7.4 du PUD), les superficies sur lesquelles la fonction résidentielle n'est pas possible ont été exclues du calcul de la densité. Ainsi, sur l'espace n° 45 s'étend 2,6 hectares de la zone de conservation AF-18¹; une superficie de 1,3 hectare est donc soustraite des 12,17 hectares identifiés en 2014. De son côté, l'ensemble de l'espace n° 30 correspond à la zone de conservation AF-19. En conséquence, seulement la moitié de la superficie de 3,76 hectares identifiée en 2014 est prise en compte dans le calcul, soit 1,88 hectare.

La superficie incluse dans le calcul des objectifs de densité traduisant les seuils minimaux régionaux est donc de 27,21 hectares. Cela signifie que les sept espaces vacants du secteur d'application hors-TOD représentent un objectif global de 585 logements. En théorie, afin de compenser le déficit actuel des espaces n° 17.2, n° 18 et n° 44, cet objectif devrait augmenter à 657 logements. Quand les derniers logements des espaces n° 18 et n° 44 seront construits, leur surplus réduira cet objectif à 576 logements pour l'ensemble des sept espaces vacants restants.

À noter par ailleurs que le transfert d'une partie du surplus de 268 logements dégagés par le redéveloppement en cours des deux terrains donnant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (voir section 2.2) pourrait même permettre de réduire encore plus la densité sur certains, ou sur l'ensemble, de ces espaces. L'utilisation de ce surplus est explorée dans les deux sous-sections suivantes (3.3.1 et 3.3.2).

Tableau 12 : Objectifs en logement pour les espaces vacants en 2011 et en 2021, selon les seuils de densité brute moyenne dans le secteur d'application hors-TOD

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif* (logements)
17.1	0,66	14
19	9,73	205
20	1,36	29
30	1,88**	40
45	10,87**	229
46	1,62	35
51	1,09	33
TOTAL	27,21	585

*Calculé sur la base d'une densité brute de 21 logements à l'hectare, sauf pour l'espace n°51 qui se trouve dans le corridor de transport (densité brute de 30 logements à l'hectare).

** Superficies excluant 50% des superficies des zones de conservation AF-18 et AF-19.

¹ La zone AF-18 occupe une superficie de 3,15 hectares dont 0,55 hectare s'étend sur le terrain du spa Strom.

3.3.1 Cibles de développement pour les espaces vacants dans le secteur d'application hors-TOD, mais en dehors du secteur urbain du chemin de la Montagne

Quatre espaces vacants en 2021 se situent dans le secteur d'application hors-TOD, mais en dehors d'un territoire assujéti à un PPU (voir section 3.3.2) ; ils sont les espaces n° 17.1, n° 20, n° 46 et n° 51. Considérant leurs caractéristiques et contextes particuliers, la majorité de ces espaces méritent une modulation à la baisse de la densité résidentielle qui y serait développée. En mobilisant le surplus prévu par le développement de l'espace n° 18 (voir section 3.1.2), il serait alors possible de diminuer la densité sur certains de ces espaces, selon les cibles présentées au tableau 13.

Tableau 13 : Cibles de développement pour les espaces vacants du secteur d'application hors-TOD, en dehors du secteur urbain du chemin de la Montagne

Espace vacant	Superficie (ha)	Objectif* (logements)	Cible (logements)	Différence
17.1	0,66	14	12	- 2
20	1,36	29	6	- 23
46	1,62	35	33	- 2
51	1,09	33	36	+ 3
Total	4,73	111	89	- 24

**Calculé sur la base d'une densité brute de 21 logements à l'hectare, sauf pour l'espace n°51 qui se trouve dans le corridor de transport (densité brute de 30 logements à l'hectare).*

Espace n° 17.1

L'espace n° 17.1 correspond à la zone H-114-2 et se trouve face à l'espace n° 17.2, sur lequel une série de six maisons en rangée a été construite. Il fait dos au quartier Flanc sud qui a une très basse densité (4,4 logements par hectare). Il donne sur le chemin Ozias-Leduc et se trouve à proximité du domaine Ozias Leduc, ensemble patrimonial cité par règlement. Néanmoins, le développement de l'espace n° 17.2 permet de constater qu'une densité légèrement supérieure aux quartiers voisins peut être implantée sans créer un choc typologique avec les autres propriétés donnant sur le chemin Ozias-Leduc. Ce faisant, en visant une densité similaire à l'espace n° 17.2, une cible de 12 logements paraît crédible sur l'espace n° 17.1, d'autant que cette cible représente seulement un déficit de deux logements par rapport aux objectifs découlant du seuil applicable.

Espace n° 20

L'espace n° 20 se situe entre les propriétés résidentielles ayant façade sur la montée des Trente et celles donnant sur les rues Claude-Bourassa, Alphonse-Richer, Lorette-Bourdonnière et Louis-Ducharme. Cet espace est largement occupé par deux boisés séparés par une mince bande gazonnée qui ont été préservés malgré l'urbanisation des quartiers voisins. Ils sont identifiés au règlement de zonage comme des boisés de conservation de type 3 au sein desquels l'abattage à des fins résidentielles est limité à 50% de la superficie boisée. Par ailleurs, le quartier est occupé par des unifamiliales isolées et l'espace vacant n° 20 est seulement accessible par des rues locales bordées d'espaces résidentiels de faible densité. Une densité s'approchant de 21 logements à l'hectare augmenterait la pression sur les boisés et contribuerait à l'apparition de frictions typologiques avec le cadre bâti existant. Dans le but de limiter la perte d'espaces boisés et de conserver un corridor écologique entre les deux parties du boisé, il apparaît préférable de limiter les nouvelles constructions sur les terrains créés entre le prolongement des rues Alphonse-Richer et Lorette-Bourdonnière. En reproduisant le lotissement du quartier, il apparaît possible d'y faire entrer au maximum six bâtiments, de préférence des habitations unifamiliales. La cible pour cet espace devrait donc être diminuée à 6 logements (plutôt que 29).

Espace n° 46

L'espace n° 46 correspond à la zone H-111 et un projet de développement déposé par le propriétaire y prévoyait la construction de 37 logements. Cependant, puisqu'un bâtiment de quatre logements, séparé du reste de l'ensemble résidentiel projeté, apparaît en contradiction avec plusieurs contraintes règlementaires et physiques, un projet réaliste et respectueux du contexte s'approcherait plutôt de 33 logements. Ce dernier chiffre est donc conservé comme cible pour cette zone.

Espace n° 51

L'espace n° 51 se trouve en face du manoir Rouville-Campbell, dans le corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Au moment de mettre à jour la présente annexe, ce terrain était le sujet d'un projet de construction, retardé en raison de la nécessité d'y mener des fouilles archéologiques. Néanmoins, considérant les facteurs physiques du terrain, le projet prévu de 36 logements y paraît fortement crédible et est donc traduit en cible minimale dans le présent exercice.

3.3.2 Le secteur urbain du chemin de la Montagne

Alors que la mise à jour de l'annexe 3 était en cours, un programme particulier d'urbanisme était développé afin de planifier l'avenir du secteur urbain du chemin de la Montagne. La gestion de la densité, pour les espaces vacants n° 19, n° 30 et n° 45 et pour les espaces à redévelopper dans ce secteur, est en conséquence le sujet d'une analyse détaillée dans ce PPU (voir annexe 7).

Tableau 14 : État des développements, redéveloppements et espaces vacants par rapport à la densité résidentielle dans le secteur d'application de l'aire TOD, en date du 31 décembre 2021

Espace	Superficie analysée (ha)	Seuil de densité (brute ou nette)	Objectif en logements (unités)	Logements construits (unités)	Différence	Notes
<i>Espaces vacants en 2011 et développés en 2021</i>						
41*	1,82	Nette = 50	92	32	- 60	32 unités construites sur un projet de 144
43'	0,83	Nette = 50	42	52	+ 10	Non identifiés en 2014
53'	0,35	Nette = 50	18	32	+ 14	Non identifiés en 2014
56	0,62	Nette = 50	32	48	+ 16	
57	1,21	Nette = 50	61	110	+ 49	
57'	0,50	Nette = 50	25	102	+ 77	Non identifiés en 2014
58	1,11	Nette = 50	56	60	+ 4	
59	0,21	Nette = 50	11	6	-5	
60	0,85	Nette = 50	43	36	-7	
61	0,58	Nette = 50	30	14	-16	
62	0,59	Nette = 50	30	12	-18	
63	1,60	Nette = 50	80	41	-39	
64	0,57	Nette = 50	29	8	-21	Grands terrains et maisons
65	1,25	Nette = 50	63	15	-48	Grands terrains et maisons
66	1,70	Nette = 50	86	12	-74	Très grands terrains et maisons
67	0,57	Nette = 50	29	8	-21	Grands terrains et maisons
Sous-total	14,36	-	723	588	- 135	
<i>Espace redéveloppé depuis 2011</i>						
620, SWL	0,49	Nette = 50	25	43	+ 18	
Sous-total	0,49	-	25	43	18	
<i>Espaces vacants en 2011 et en 2021</i>						
43	9,75	Brute = 40	390	-	-	
52	9,24	Brute = 40	370	-	-	
53	10,11	Brute = 40	405	-	-	
68	0,49	Brute = 40	20	-	-	
Sous-total	29,59	-	1185	0	- 1185	
Cible théorique	44,44	-	1933	631	- 1302	

Tableau 15 : État des développements, redéveloppements et espaces vacants par rapport à la densité résidentielle dans le secteur d'application hors-TOD, en date du 31 décembre 2021

Espace	Superficie analysée (ha)	Seuil de densité (brute ou nette)	Objectif en logement (unités)	Logements construits (unités)	Différence	Notes
<i>Espaces vacants en 2011 et développés en 2021</i>						
17.2	0,26	Nette = 26,25	7	6	- 1	
18	3,41	Brute = 21	72	40	- 32	En cours de développement
44	2,31	Nette = 26,25	61	22	- 39	En cours de développement
Sous-total	5,98	-	140	68	- 72	
<i>Espaces vacants en 2011 et en 2021</i>						
17.1	0,66	Brute = 21	14	-	-	Acquisition du terrain en négociation
19	9,73	Brute = 21	205	-	-	
20	1,36	Brute = 21	29	-	-	
30*	1,88	Brute = 21	40	-	-	1,88 ha exclues (AF-19)
45*	10,87	Brute = 21	229	-	-	1,3 ha exclues (AF-18)
46	1,62	Brute = 21	34	-	-	Acquisition du terrain en négociation
51	1,09	Brute = 30	33	-	-	Dans le corridor de transport
Sous-total	27,21	-	585	0	- 585	
Cible théorique	33,19	-	725	68	- 657	