

## Révision du PMAD – La question des densités

Chronique du 27 mars 2024

La **Communauté métropolitaine de Montréal** (CMM) a entamé depuis quelques mois le processus de révision de son **Plan métropolitain d'aménagement et de développement**, le PMAD (2012). À cette fin, elle a produit un document de consultation titré **Avant-projet pour un PMAD révisé**.

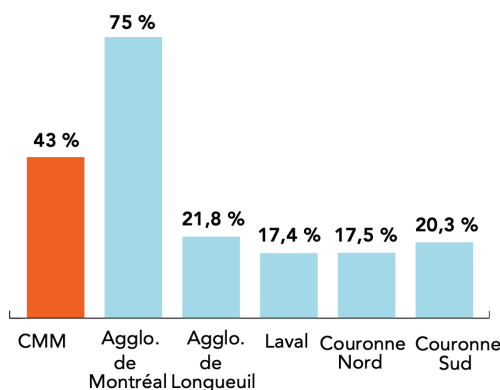
La question principale, sinon exclusive, qui fait débat est celle des densités. C'est à elle seule que je m'attarderai aujourd'hui. Mais avant d'aborder le futur, il faut rappeler brièvement certains résultats obtenus au terme des 10 années d'application du PMAD (période 2012-2021), dont j'ai déjà présenté un bilan dans une chronique du 23 mai 2003.

### Résultats au sein des aires TOD

Tel que prescrit au **Cadre d'aménagement métropolitain** (2001), le PMAD vise la planification intégrée de l'aménagement et du transport collectif. À cette fin, 159 aires dites **Transit Oriented Development** (Aires TOD), une terminologie bien difficile à franciser<sup>1</sup>, ont été définies. Une Aire TOD est un cercle de 1 km de rayon centré sur un point d'accès aux modes de transports lourds et mi-lourds. Une densité minimale est fixée pour chacun de ces cercles, en fonction du mode et de la localisation dans l'espace métropolitain

L'objectif du PMAD était que **40 %** des mises en chantier de logements prenne place dans ces Aires TOD. Le BILAN 2023 était fier d'annoncer qu'au 31 décembre 2021, le taux des mises en chantier dans les Aires TOD était de **43 %**.

**PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2021 DANS LES AIRES TOD, CMM ET SES CINQ SECTEURS**



**Répartition des mises en chantier 2012 - 2021 en région Montréalaise, territoire de la SCHL**

	Mises en chantier	Aires TOD Proportion	Aires TOD Nombre
Montréal	87 265	75,0%	65 449
Longueuil	25 261	21,8%	5 507
Laval	19 028	17,4%	3 311
Couronne Nord	43 014	17,5%	7 527
Couronne Sud	55 152	20,3%	11 196
Territoire SCHL	229 720	40,5%	92 990

Source : SCHL et Bilan 2023 du PMAD

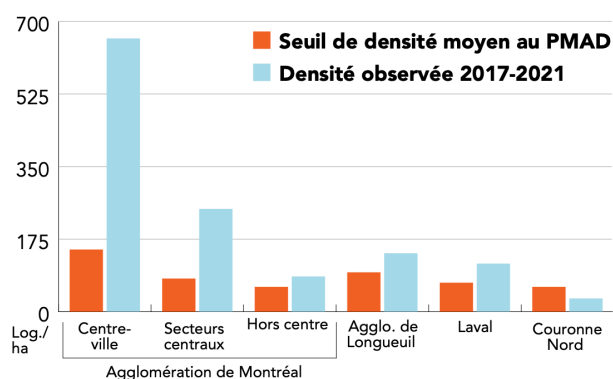
Il faut toutefois regarder où se situent les mises en chantier au sein des Aires TOD :

<sup>1</sup> Personnellement, je proposerais **Développement intégré au transport collectif**, dont l'acronyme serait **DITC**. Il me semble qu'avec le temps, on finirait par s'y habituer.

- L'approche des Aires TOD serait essentiellement une **Stratégie Montréal**, l'agglomération montréalaise concentrant 70 % des mises en chantier :
- Elle doit tout particulièrement beaucoup à **Stratégie Centre-Ville** de la Ville de Montréal, stratégie qui, forte de 35 100 mises en chantier de 2012 à 2021, représentent **38 %** de tous les logements en Aires TOD du Grand Montréal.

C'est ici qu'il faut introduire la question des densités. La surprise qui attendait la CMM fut l'explosion, littéralement, des densités au centre-ville : plus de 600 Log/ha<sup>2</sup>, là où la barre avait été fixée à 110. Dans les secteurs centraux de Montréal, ce fut nettement plus de 200 Log/ha, quand cette fois la densité prescrite était de 80 :

TOD - MÉTRO-REM



- Ce graphe permet d'affirmer que ce sont le centre-ville et les quartiers centraux de Montréal qui ont permis au PMAD d'atteindre son objectif de 40 % des mises en chantier en Aires TOD.
- D'ailleurs, si la densité des projets construits au centre-ville et dans les quartiers centraux a beaucoup été débattue au cours des dernières années, je n'ai pas souvenir que le lien avec le PMAD ait jamais été fait.

Hors île de Montréal, la proportion des mises en chantier en Aires TOD fut en fait de l'ordre de 20 %, moitié moins que l'objectif fixé. Difficile toutefois d'en blâmer la CMM et son PMAD, compte-tenu du **Car Oriented Development** qui a partout présidé au développement de ces territoires durant plus d'un demi-siècle.

## La densité au projet de révision du PMAD

La comparaison entre les prescriptions de densités faites au PMAD 2012 et celles envisagées à l'Avant-projet 2023 suffit à comprendre la levée de boucliers.

PMAD 2012

	METRO-SLR	TRAIN DE BANLIEUE	TRAMWAY - SRB axes de rabattement <sup>2</sup>
Très élevé	150	110	80
Élevé	110	80	60
Moyen	80	60	40
Faible	60	40	30

Avant-projet 2023 :

Secteurs	Métro-REM	Train de banlieue	Autobus
Agglomération de Montréal			
Hypercentre <sup>37</sup>	450	-	-
Centre <sup>38</sup>	300	200	150
Hors centre <sup>39</sup>	200	100	80
Agglomération de Longueuil			
Centre	200	100	80
Hors centre <sup>40</sup>	-	80	60
Laval	200	100	80
Couronne Nord	100	80	60
Couronne Sud	-	80	60

<sup>2</sup> Estimation à l'œil à partir du graphe, puisque les chiffres réels ne sont pas donnés.

Chacun sait combien je suis personnellement favorable à la densité, premier terme du triplique **Densité – Centralité – Développement de la ville sur elle-même** à mon sens constitutif du concept de développement urbain durable. C'est pourquoi les chiffres envisagés par l'Avant-projet 2023 ne m'effraient aucunement. D'ailleurs :

- Le Bilan 2012-2021 du PMAD a constaté des densités de **600 Log/ha** pour l'ensemble du centre-ville, supérieures à **200** ailleurs dans les secteurs centraux;
- Pour prendre un exemple limite, les 11 tours résidentielles au pourtour du Centre Bell totalisent 4 878 logements, pour une densité nette de **1 474 Log/ha**;
- J'y vais d'un dernier exemple, encore plus limite. Les deux tours Maestria, au Quartier des spectacles, et les deux tours du 1 Square Phillips, totalisent 3400 logements. Dans ce cas, la densité nette atteint **2 400 Log /ha**.

Il est bon de rappeler ici ce que les auditeurs m'ont plusieurs fois entendu dire :

- Tous les immeubles que je viens de nommer occupent des terrains vagues, des stationnements de surface, sans oublier une station-service, qui déparaient parfois depuis des décennies le centre-ville de Montréal;
- Tous ces projets, comme bien d'autres, embellissent et affirment par leur gabarit le caractère nord-américain de notre centre-ville;
- Bien qu'urbaniste, ce sont d'abord les gens qui m'importent. Une fois achevées, les 11 tours jouxtant le Centre Bell accueilleront 7 000 habitants, ce qui est une bénédiction pour la vitalité post-COVID du centre-ville. D'ailleurs, où les pourfendeurs de la densité auraient-ils souhaité que ces gens aillent vivre ?

## La réaction de l'administration Plante

Cette administration n'est pas de mon avis. Elle estime que les densités proposées par la CMM dans son avant-projet de révision du PMAD sont trop élevées. Cette opinion est exprimée dans le sommaire décisionnel qu'elle a fait adopter par le conseil municipal du 21 mars. Voici deux exemples tirés de ce document, dénonçant les densités proposées.

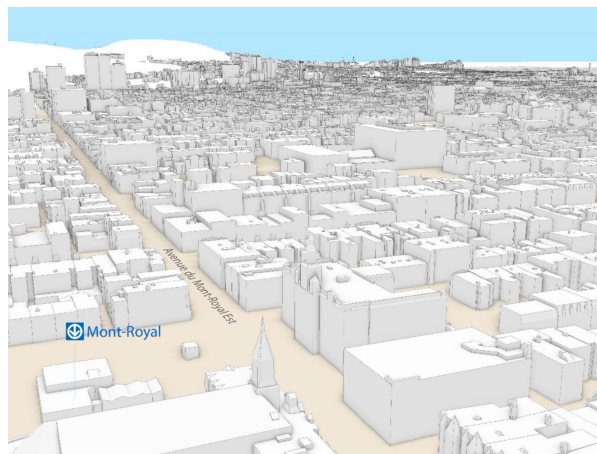
**Bridge-Wellington, planifié par la Ville**



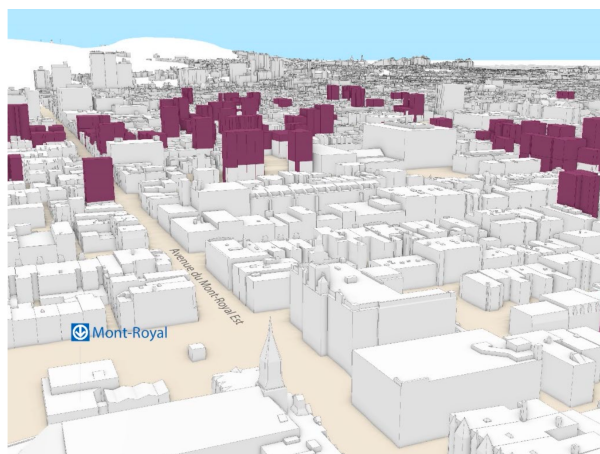
**Bridge-Wellington, à 300 Log/ha**



Plateau Mont-Royal, actuel



Plateau Mont-Royal, secteurs à 300 Log/ha



Je pose ma sempiternelle question de fonds à l'administration Plante : *Puisque vous vous opposez à que viennent vivre à Montréal les gens en supplément qui correspondent à ces deux exemples, où proposez-vous qu'ils aillent vivre ?*

## Conclusion

Les Aires TOD et leurs cibles de densités constituent le cœur du PMAD. Sur cet aspect, la CMM a eu **bien de la chance** qu'au cours des dix à quinze dernières années, des franges significatives de la population aient redécouvert les vertus de la centralité – le centre-ville et les quartiers centraux de Montréal – combinée à la densité, voire à l'hyperdensité.

Cela dit, mon propos n'est pas de dénigrer la CMM et son PMAD, d'autant que je suis en parfait accord avec ce qu'elle propose dans son avant-projet de révision.

Le PMAD et son Avant-projet abordent bien d'autres sujets que la densité. Juste pour vous convaincre que la chose ne m'a pas échappé, je rappellerai que :

- J'ai souligné à plusieurs reprises que depuis l'entrée en vigueur du PMAD, la CMM n'a acheminé à Québec **aucun dossier de dézonage du territoire agricole**;
- Dans ma chronique du 22 janvier dernier, portant sur les mises en chantier de logements, j'ai fait ressortir que de 2010 à 2023, la part des **logements en immeuble** en région métropolitaine était passée de **62 % à 90 %**. Ce résultat, c'est en large partie à la CMM et à son PMAD qu'on le doit;
- Enfin, j'ai consacré ma chronique du 6 juin 2023 au **Bilan espaces verts du PMAD**, qui est loin d'être négligeable.