



CONSEIL RÉGIONAL
**ENVIRONNEMENT
MONTREAL**

concertation
PROMOTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
représentation
ÎLE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
sensibilisation
MONTREAL
projets-action



cremtl.qc.ca

Avril 2016



Conseil régional de l'environnement de Montréal

Maison du développement durable

50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 300

Montréal (Qc) H2X 3V4

Tél. : 514-842-2890

Télé. : 514-842-6513

info@cremtl.qc.ca

www.cremtl.qc.ca

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) est un organisme à but non lucratif indépendant, consacré à la protection de l'environnement et à la promotion du développement durable sur l'île de Montréal. Par le regroupement et la concertation de ses membres, par ses activités de sensibilisation, de représentation publique et ses différents projets-action, il contribue à l'amélioration de la qualité des milieux de vie et de l'équité sociale sur l'île de Montréal.

Suivez-nous!



SOMMAIRE

Mise en contexte	4
Objectif et secteurs étudiés.....	5
Précisions sur la méthodologie.....	6
Localisation des secteurs alternatifs et des espaces disponibles	10
Analyse des aires TOD	11
Aire TOD Sunnybrooke	11
Aire TOD Pierrefonds/Roxboro.....	14
Aire TOD Cheval Blanc	16
Secteur centre-Îlot Saint-Jean	18
Caractérisation des lots vacants ou à redévelopper	21
Compilation des résultats.....	24
Conclusion et recommandations.....	27
Sources et références.....	29



Mise en contexte

Advenant sa réalisation, le projet de développement immobilier de Pierrefonds-Ouest serait un des plus grands projets urbains actuellement sur l'île de Montréal. Le projet prévoit en effet un développement immobilier sur 185 ha de milieux naturels de 5 000 à 6 000 logements sur plusieurs décennies.

Cet immense site montréalais se trouve au cœur d'importants enjeux auxquels la métropole doit faire face : préservation de la biodiversité, accès public suffisant à la nature, vision globale de l'aménagement du territoire, mobilité durable, revitalisation et densification. Dans l'optique d'une reconstruction de la ville sur elle-même (et donc de privilégier la revitalisation de secteurs) et non de son étalement, et parce que la métropole a une occasion unique de se doter d'un parc de grande envergure dans ce secteur, le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) a souhaité faire la démonstration que l'arrondissement possède sur son territoire de nombreux sites pour le développement résidentiel plus intéressants que celui de Pierrefonds-Ouest.

L'agglomération montréalaise s'est engagée dans son récent Schéma d'aménagement et de développement (SAD) à protéger 10 % de milieux naturels et la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) s'est donné l'objectif de protection de 17 % en zone terrestre dans son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Le CRE-Montréal considère que le choix de laisser construire sur un des derniers grands terrains naturels de Montréal (terrain de Pierrefonds Ouest) irait à l'encontre de ces objectifs entérinés par les instances municipales, supramunicipale et gouvernementale.

Par ailleurs, la réalisation du projet de développement immobilier est conditionnelle à la construction d'un boulevard urbain dans l'emprise de l'autoroute 440. Or, le nombre de logements prévus pourrait engendrer une augmentation majeure du trafic automobile, étant donné le service en transport collectif limité dans le secteur.



Objectif et secteurs étudiés

Cette étude a pour but d'identifier le potentiel d'accueil résidentiel sur le territoire de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, en dehors du secteur Pierrefonds-Ouest (cercle rouge de la carte 1). Sans être exhaustive, elle vise à donner une idée du développement résidentiel potentiel minimum dans des sites qui sont conformes à une vision durable du développement du territoire.

L'analyse se concentre sur quatre secteurs :

- **Le secteur centre** (en vert sur la carte 1) identifié en tant que « secteur à transformer » dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (2007)
- **Les trois secteurs situés autour des gares actuelles de Sunnybrooke et de Pierrefonds/Roxboro et de la gare projetée de Cheval Blanc.** Ces trois secteurs sont identifiés dans le PMAD comme des aires *Transit Oriented Development* (TOD) et sont représentés en jaune foncé et encerclés de gris dans la carte 1, où le seuil minimal de densité est de 40 logements à l'hectare.

Dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, l'essentiel du territoire de Pierrefonds-Roxboro, dont les secteurs étudiés, sont regroupés au sein de la grande affectation « *Dominante résidentielle* ».

Les aires TOD visent une densité de 40 logements à l'hectare. Le reste du territoire de l'arrondissement vise une densité de 35 logements à l'hectare. Cependant, il est important de noter que le secteur au centre du territoire de l'arrondissement est identifié comme un secteur où densifier la construction résidentielle vers le seuil minimal de 40 logements à l'hectare. Ce seuil de densité plus élevé est mentionné dans le plan d'urbanisme et confirmé dans le projet de plan d'urbanisme du secteur centre-îlot Saint-Jean.



Carte 1 – Aires de densité - (SAD p.134)



Précisions sur la méthodologie

Les informations utilisées dans cette étude proviennent des documents et sites suivants :

- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD);
- Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (PMAD);
- Infolot, application web du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, qui permet de visualiser le plan du cadastre du Québec;
- Présentation du projet du plan particulier d'urbanisme du secteur centre de l'arrondissement - îlot Saint-Jean ;
- Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal;
- Section des données géoréférencées de l'Observatoire Grand Montréal de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Étapes de l'analyse

- Les espaces vacants ou à redévelopper ont été identifiés sur le territoire de Pierrefonds-Ouest à l'aide de la documentation produite en 2011 par la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM);
- Les données sur les espaces vacants ont été actualisées via Google Earth. Ce qui a permis de noter qu'un secteur vacant de l'aire TOD de la gare projetée de Cheval Blanc situé au croisement des rues Brook et Harvey ne l'était plus en 2015;
- Les numéros des lots de chacun des secteurs vacants ou à redévelopper ont été recensés sur Infolot;
- Les informations relatives à chacun des lots (propriétaire, utilisation prédominante, superficie, valeur du terrain, valeur du bâtiment) ont été obtenues via le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal.

Il a été décidé de ne pas considérer dans cette étude les lots vacants dispersés sur le territoire, tels qu'identifiés dans la carte d'utilisation des sols de la CMM de 2014. Ces lots sont trop éparpillés sur le territoire et ont des dimensions trop petites pour faire l'objet de projets de planification de développement résidentiel significatifs. Ils viendraient toutefois augmenter globalement le potentiel de développement résidentiel de l'arrondissement.

Les documents de planification ou de réglementation ne prévoient pas actuellement que l'ensemble des secteurs vacants ou à redévelopper identifiés accueillent du développement résidentiel. Certains secteurs prévoient du développement mixte, notamment dans le secteur centre, d'autres sont actuellement destinés à la fonction commerciale, comme c'est le cas de nombreux lots autour de la gare de Pierrefonds-Roxboro.



Afin de calculer le potentiel d'accueil résidentiel, il a été considéré que chacun des espaces vacants ou à redévelopper pouvait accueillir du développement résidentiel.

Ce choix méthodologique est similaire à celui effectué en 2008 par la CMM lorsqu'ont été calculés les espaces disponibles pour le développement résidentiel¹. Certains des espaces considérés dans cette étude sont donc actuellement utilisés à des fins commerciales (notamment dans les aires TOD de Pierrefonds-Roxboro et Sunnybrooke).

Il est important de rappeler, comme le fait la CMM, la pertinence, mais aussi les limites de considérer les espaces à redévelopper dans le calcul de l'espace disponible pour le développement résidentiel :

« Des bâtiments existants ayant servi à des fins industrielles et commerciales pourront être reconvertis à des fins résidentielles, des terrains pourront être remembrés et libérés pour faire place à de nouveaux projets mixtes, permettant ainsi à des secteurs urbains de connaître un nouveau cycle de vitalité et d'optimiser l'utilisation des équipements et des infrastructures en place.

Toutefois, les données sur la superficie de ce type d'espace sont beaucoup plus difficiles à obtenir que celles concernant les terrains vacants. Le redéveloppement des terrains est fonction du bon vouloir des propriétaires concernés, du potentiel de développement autorisé selon la réglementation municipale (existante, mais pouvant aussi être modifiée selon des procédures établies) et, enfin, des tendances du marché immobilier. »²

Le choix de considérer l'ensemble des espaces vacants ou à redévelopper pour le calcul de potentiel d'accueil de logements, présente donc certaines limites. Notamment, il est difficile de définir de façon uniforme quels espaces sont à redévelopper, ce qui rend difficile l'actualisation de ce type de données.

D'autre part, la méthode de calcul du potentiel d'accueil de logements utilisée par la CMM peut être utilisée pour calculer le potentiel d'accueil de logements dans le secteur centre, bien que ce secteur ne soit pas une aire TOD. En effet, les concepts d'aménagement qui justifient cette méthode de calcul, soit la volonté de reconstruire la ville sur elle-même, de favoriser la densification des activités, la mixité fonctionnelle et verticale et les projets de développement résidentiel mixtes, sont au cœur du projet de plan particulier d'urbanisme pour le secteur centre-Îlot Saint-Jean³.

¹ Voir p.3 du document suivant :

http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0204_Perspective.pdf

² Voir p.3 http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0204_Perspective.pdf

³ Voir la présentation disponible sur le site de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, consulté le 28 janvier 2016.

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8377,94109574&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=13681&ret=/pls/portal/url/page/arrond_pir_fr/rep_annonces/rep_actualites/coll_actualites



Deux scénarios pour calculer le potentiel d'accueil de logements

Estimation basse

L'estimation basse est obtenue en calculant la superficie d'espaces vacants ou à redévelopper en y appliquant le seuil minimal de densité brute, soit 40 logements à l'hectare. La densité brute est basée sur la superficie de l'ensemble des espaces d'un secteur, c'est-à-dire la superficie à l'intérieur des lots, mais également les espaces publics, tels que les parcs et les routes. Il est communément admis que ceux-ci occupent entre 20 et 30 % de la superficie totale d'un secteur.

Le seuil minimal de densité pour les secteurs à l'étude étant de 40 logements à l'hectare, **l'estimation basse du potentiel d'accueil résidentiel est calculée comme suit : superficie X 40 log./h.**

Estimation haute

L'estimation haute est calculée sur la base de la densité nette, c'est-à-dire le nombre de logements à l'hectare pour l'espace à l'intérieur des lignes de lots, destiné à être construit, auquel est donc soustrait l'espace pour les routes et les espaces publics. **Le ratio utilisé pour convertir un seuil de densité brute en seuil de densité nette est dans le cadre de cette étude de 1,25.**

En effet, il traduit l'idée qu'entre 20 et 30 %, soit une moyenne approximative de 25 %, sont consacrés aux routes et espaces publics. Ce ratio est couramment utilisé, notamment dans la documentation produite par la CMM⁴. Une autre étude produite pour la CMM évalue à 30 % l'espace occupé par la trame de rue et les espaces publics^{5 6}. Le seuil minimal de densité pour les secteurs à l'étude étant de 40 logements à l'hectare, **l'estimation haute du potentiel d'accueil résidentiel est donc calculée comme suit : superficie X 40 log./h X 1,25.**

Pour chacun des scénarios, la superficie des lots, dont l'utilisation prédominante est le logement, est exclue de la superficie totale utilisée pour le calcul afin de ne pas comptabiliser de logements existants dans le potentiel d'accueil. Toutefois, cette méthode n'empêche pas que certains logements existants puissent être comptabilisés dans le potentiel d'accueil, s'ils sont intégrés à des lots dont l'utilisation prédominante est autre que le logement. Le nombre de logements dans cette situation est cependant assez marginal.

⁴ Voir p. 36 de cette annexe de règlement au PMAD :

http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111208_pmad.pdf

⁵ Voir p. 4 de cette étude du BRIC pour la CMM sur la visualisation des densités résidentielles :

http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/rapport_densitesResidentiellesBrutes.pdf

⁶ Voir la présentation disponible sur le site de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, consulté le 28 janvier 2016.

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8377,94109574&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=13681&ret=/pls/portal/url/page/arrond_pir_fr/rep_annonces/rep_actualites/coll_actualites



Autres précisions méthodologiques

Dans son calcul de la superficie des espaces vacants ou à redévelopper, la CMM a inclus des espaces naturels, qui sont destinés à être protégés selon d'autres documents de planification, notamment au niveau provincial⁷. Bien que la CMM préviene avoir classifié comme vacant ou à redévelopper des lots destinés à être protégés aux fins de parc, le choix a été fait, car nous travaillons à une échelle plus petite, de faire apparaître ces espaces sur la carte et de les soustraire au calcul de la superficie disponible.

Enfin, alors que la méthodologie de calcul du potentiel d'accueil résidentiel présente certaines limites, il est important de rappeler que ne sont considérés ici que les seuils minimaux de densité. Les études de visualisation du B.R.I.C. pour la CMM, et le développement d'écoquartiers ailleurs dans le monde⁸, illustrent bien la possibilité de dépasser ces densités sans compromettre la qualité de vie des résidents et en conservant un milieu bâti à l'échelle humaine.

La comparaison avec les écoquartiers est d'autant plus légitime que le projet de plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur centre est illustré par des photos de quartiers de ce type. Le seuil de densité de 40 logements à l'hectare pourrait, en se basant sur ces inspirations du PPU, être augmenté, et les estimations de potentiel revues à la hausse.

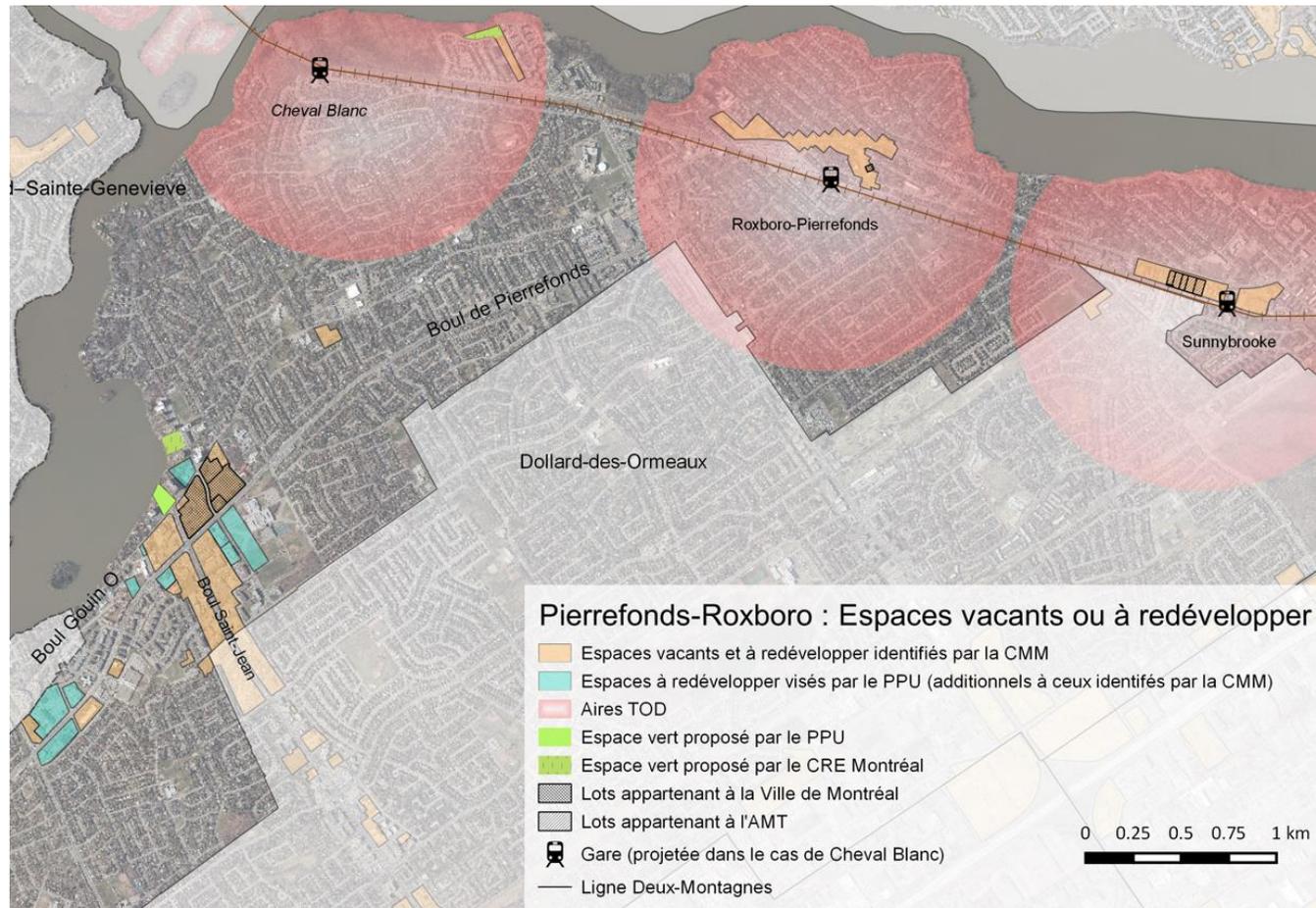
Chacun des quatre secteurs a été identifié sur des cartes produites pour cette étude, sur la base des données géoréférencées rendues publiques par la CMM, et grâce au logiciel de cartographie QGIS.

⁷ Voir l'encart à gauche de la page 3 de la note méthodologique suivante : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0204_Perspective.pdf

⁸ L'écoquartier Vauban, à Freiburg-en-Brigau en Allemagne, présente une densité brute de 53 logements à l'hectare. Voir https://vivreenville.org/media/38198/venv_2013_verscharteecoquartiers_v2_lr.pdf



Localisation des secteurs alternatifs et des espaces disponibles



Analyse des aires TOD

Les trois aires TOD se situent intégralement ou en partie sur le territoire de Pierrefonds-Roxboro. Deux se trouvent autour d'une gare existante (Sunnybrooke et Pierrefonds-Roxboro) et une autour d'une gare projetée (Gare de Cheval Blanc).

La CMM a compilé en 2015 pour chacune de ces aires TOD, la capacité d'accueil résidentiel. Ces trois TOD pourraient selon la CMM accueillir **530 logements**. La CMM a également listé les superficies d'espaces résidentiels mixtes à redévelopper ainsi que les espaces résidentiels vacants.

Pour chacune des aires TOD, les résultats de l'étude sont comparés avec les estimations de la CMM. Des hypothèses sont formulées afin d'expliquer les différences entre les estimations. Ces hypothèses ne pourraient être validées que dans la mesure où la CMM rendrait publiques les données utilisées et les précisions quant au calcul pour chacune des aires TOD.

Les faibles écarts entre les estimations de la CMM et celles obtenues dans cette étude pour les aires TOD appuient la fiabilité des résultats issus de cette même méthode pour le secteur centre.

Aire TOD Sunnybrooke



Source : CMM, Fiche TOD, 2015



Estimations de la CMM (2015)⁹ :

- Espaces résidentiels vacants : 1 ha
- Espaces résidentiels mixtes à développer : 8 ha
- Capacité d'accueil résidentielle (estimation CMM) : 190 logements

Caractérisation des espaces vacants ou à redévelopper

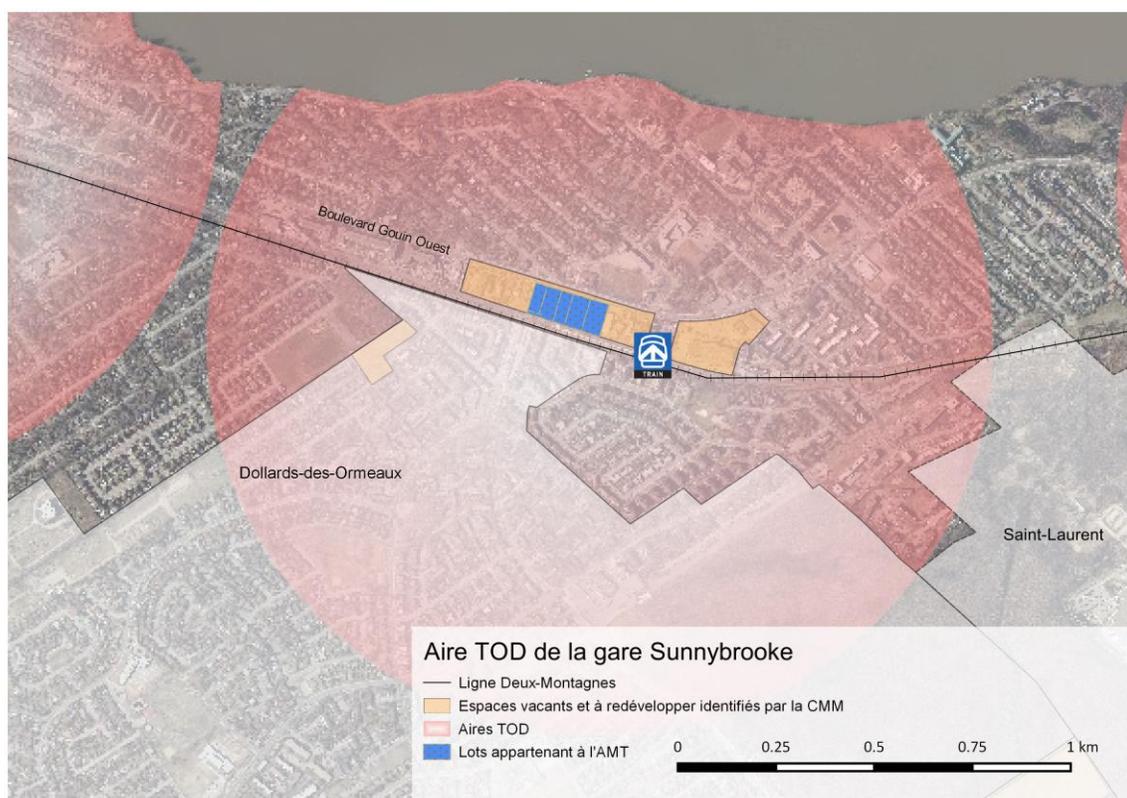
Les secteurs identifiés dans la carte ci-dessous sont actuellement utilisés pour des fonctions commerciales.

Espaces vacants ou à redévelopper	Superficie (m ²)	Valeur terrain (\$)	Valeur bâtiment. (\$)
Hors utilisation logement	55 087	9 717 300	6 950 600
Utilisation logement uniquement	1 874	356 000	382 700
Appartenant à l'AMT	16 016	2 434 400	

Le choix a été fait pour cette aire TOD d'inclure les espaces utilisés actuellement pour le stationnement de l'AMT. Le scénario de calcul du potentiel considère donc que l'utilisation de cet espace soit optimisée pour permettre un développement résidentiel mixte.

⁹ Voir : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/TOD/FicheTod_61.pdf





Les estimations ci-dessous impliquent le développement des terrains de stationnement de l'AMT. Lorsque ceux-ci sont exclus des calculs de superficie, les estimations varient entre 162 et 202, pour une moyenne de 182 logements. Cette moyenne est légèrement inférieure au potentiel calculé par la CMM (190 logements). Cela est probablement dû au fait que le calcul de cette étude exclut les espaces disponibles à l'ouest de la gare, situés dans la municipalité voisine de Dollard-des-Ormeaux.

Potentiel d'accueil résidentiel	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	275
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	220



Aire TOD Pierrefonds/Roxboro

Cette aire TOD est déjà identifiée au plan d'urbanisme en 2007 comme le secteur du « noyau villageois ». Il est visé d'y « *favoriser le développement des activités et intensifier la densité résidentielle et commerciale dans les espaces sous-utilisés ou inoccupés autour de la gare de train.* » (p.24).



Source : CMM, Fiche TOD, 2015.

Estimations de la CMM (2015)¹⁰ :

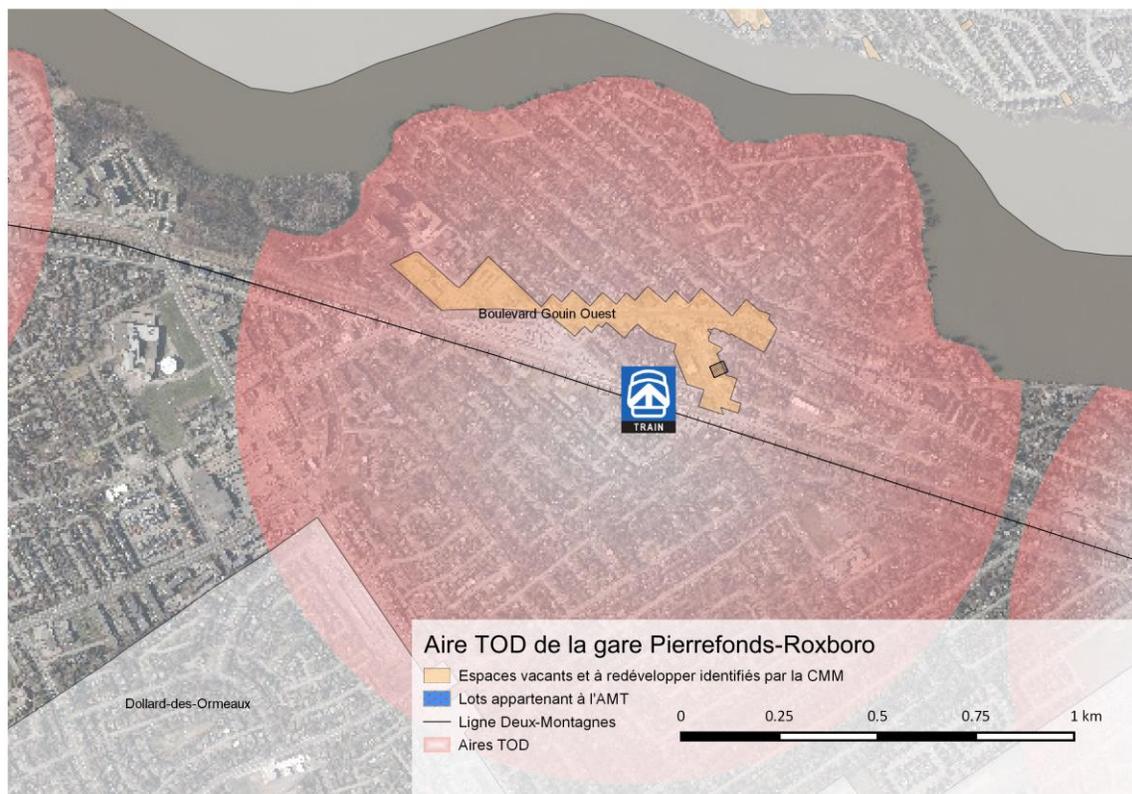
- Espaces résidentiels vacants : 0 ha
- Espaces résidentiels mixtes à développer : 15 ha
- Capacité d'accueil résidentielle (estimation CMM) : 295 logements

¹⁰ Voir http://cmm.gc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/TOD/FicheTod_62.pdf



Caractérisation des espaces vacants ou à redévelopper

Espaces vacants ou à redévelopper	Superficie (m ²)	Valeur Terr. (\$)	Valeur Bât. (\$)
Hors utilisation logement	55 022	8 608 200	13 518 800
Uniquement utilisation logement	5 914	1 141 700	2 330 600



Potentiel d'accueil résidentiel	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	275
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	220



Aire TOD Cheval Blanc

L'espace disponible pour le développement résidentiel est situé au nord-est de l'aire TOD et appartient à un seul propriétaire.



Source : CMM, Fiche TOD, 2015.

Estimation de la CMM (2015)¹¹ :

- Espaces résidentiels vacants : 2 ha
- Espaces résidentiels mixtes à développer : 0 ha
- Capacité d'accueil résidentielle (estimation CMM) : 45 logements

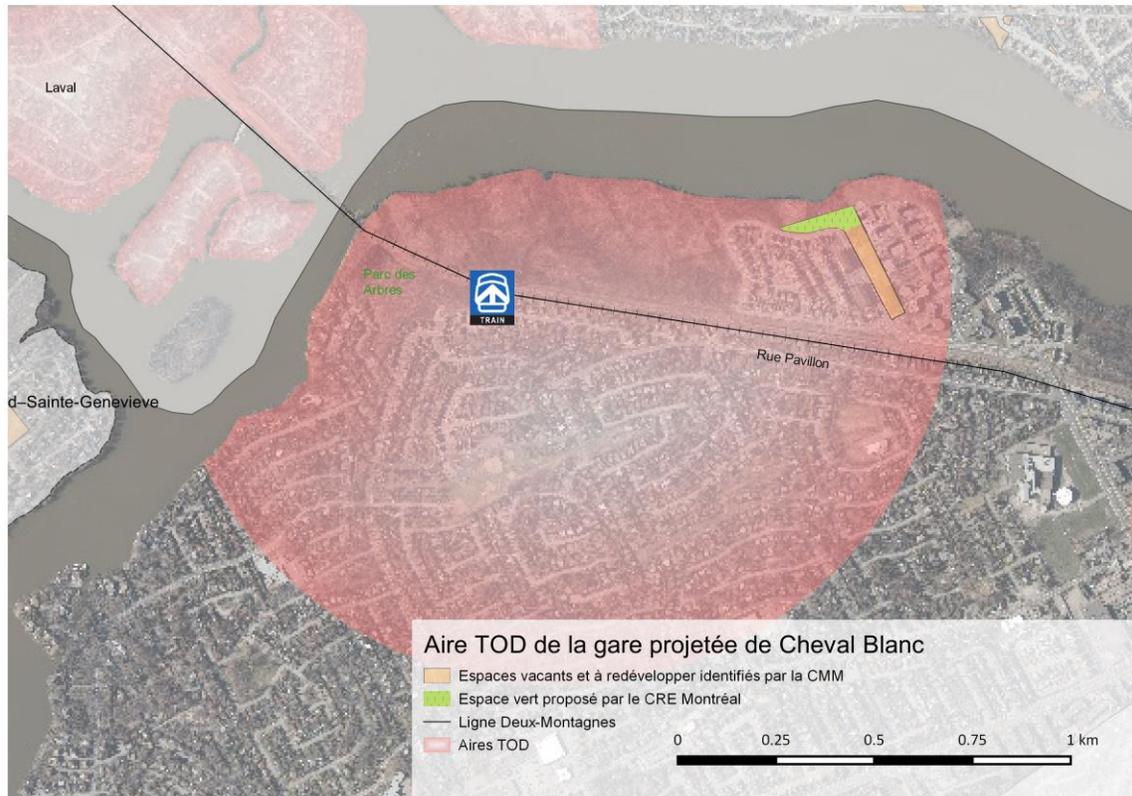
Caractérisation des espaces vacants ou à redévelopper

Un espace naturel, identifié comme vacant par la CMM, est illustré ci-dessous.

L'estimation du potentiel de logements est plus faible que celui de la CMM. Cela peut s'expliquer par la construction récente des lots situés au croisement des rues Brook et Harvey, lots qui dans les données géoréférencées de la CMM apparaissent comme vacants.

¹¹ Voir http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/TOD/FicheTod_63.pdf



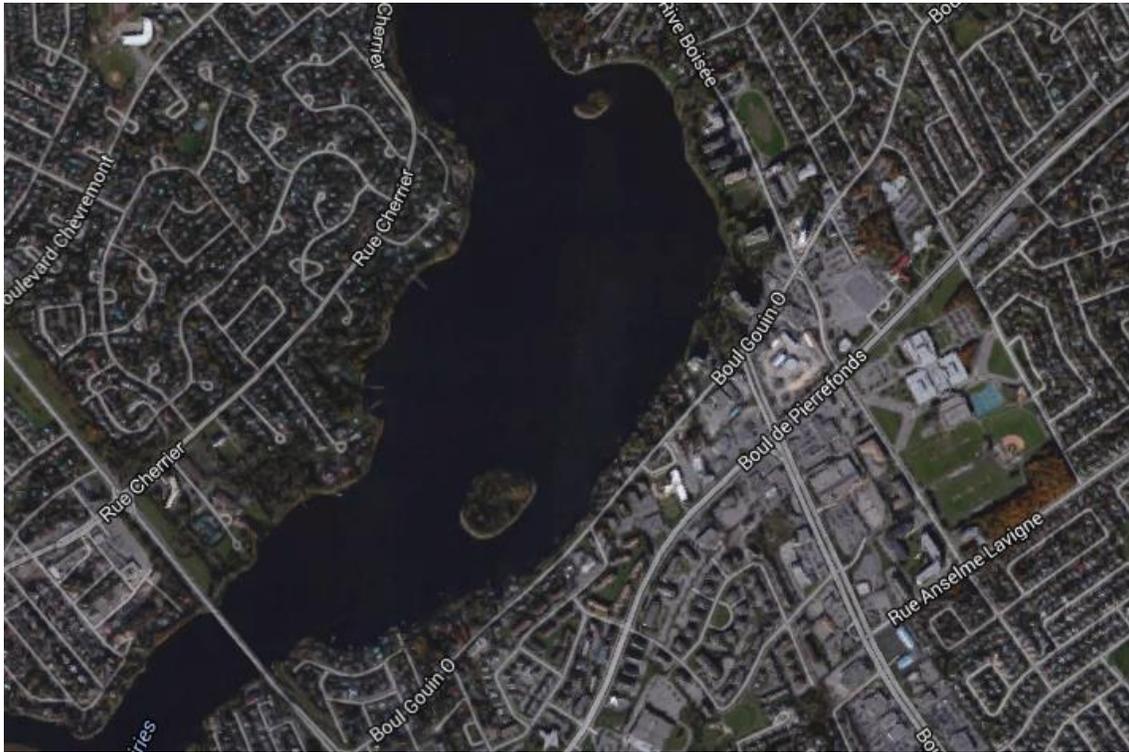


Espaces vacants ou à redévelopper	Superficie (m ²)	Valeur Terr. (\$)	Valeur Bât. (\$)
Hors utilisation logement	17 321	2 532 900	-

Potentiel d'accueil résidentiel (Cheval Blanc et lots isolés)	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	39
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	31



Secteur centre-Îlot Saint-Jean



Source : Google Maps, 2016.

Le secteur est identifié au plan d'urbanisme comme un secteur de planification détaillée. Le Plan vise à « *Doter l'arrondissement d'un pôle d'activités civiques et commerciales dynamique, attrayant et accueillant. (Section 18.4.4)* ». Le potentiel de développement immobilier est également mentionné : « *Par ailleurs, la Ville possède plusieurs terrains de grande superficie et stratégiquement bien situés. Par conséquent, une démarche concertée de développement peut rapidement être entreprise.* » (p.28). Les balises d'aménagement prévoient que soit favorisée « *la construction de projets résidentiels de moyenne et haute densité* » dans les zones identifiées « 4 » dans le schéma d'organisation spatiale ci-dessous.





Source : Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

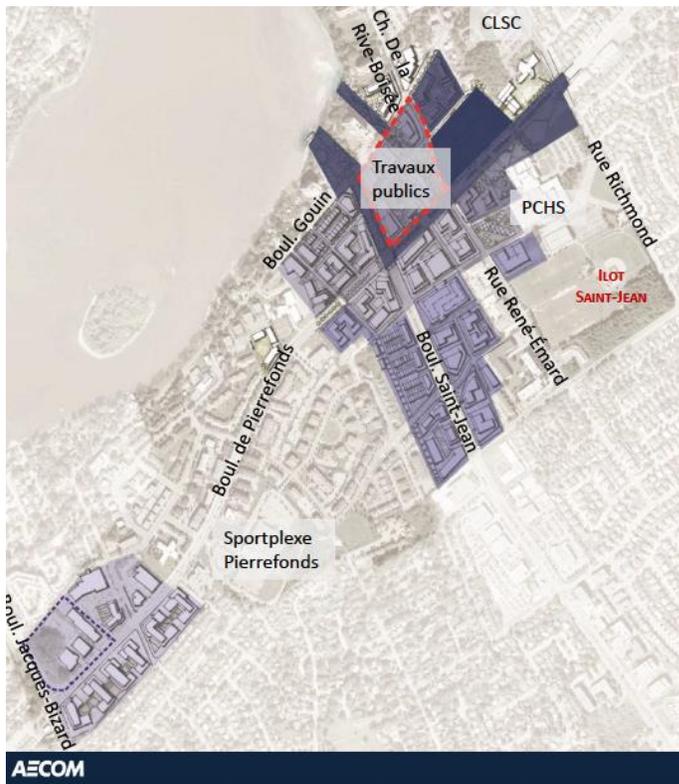
Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur centre-Îlot Saint-Jean

Le 16 janvier 2016 a été présenté un projet de programme particulier d'urbanisme qui prévoit la planification détaillée du secteur centre-Îlot Saint-Jean de Pierrefonds-Roxboro. Le secteur est divisé en six phases qui chacune identifie des lots à densifier.

Certains lots sont clairement identifiés comme destinés au développement résidentiel. Toutefois, de nombreux lots visent une densification du bâti et une mixité fonctionnelle. Il aurait été possible en disposant d'informations plus détaillées, sur les hauteurs prévues dans chaque lot notamment, d'affiner les estimations. Toutefois, en l'absence de ces informations, le potentiel d'accueil résidentiel a été calculé à une échelle plus grande, celle du secteur et non du lot.

En effet, la donnée à la fois suffisamment fiable et précise pour calculer la densité des secteurs visés est le seuil minimal de densité. Ainsi, le seuil minimal de densité s'appliquant dans les trois aires TOD identifiées est de 40 logements à l'hectare. La densité prescrite pour le secteur central est également de 40 logements à l'hectare. Bien que dans le projet de PPU, la densité proposée pour la phase 6 soit de seulement 35 logements à l'hectare, le calcul a été fait de façon uniforme en supposant là aussi un seuil de 40 log./h.





AMÉNAGER / DEVELOP
 PHASAGE DE
 DÉVELOPPEMENT
 PROPOSÉ
 DEVELOPMENT PHASES

- PHASE 1
- PHASE 2
- PHASE 3
(Selon relocalisation des ateliers municipaux)
- PHASE 4
- PHASE 5
- PHASE 6
(Pôle intermodal potentiel)

5. Vision et concept d'aménagement

Source : Projet de PPU, AECOM et arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, janvier 2016.



Caractérisation des lots vacants ou à redévelopper

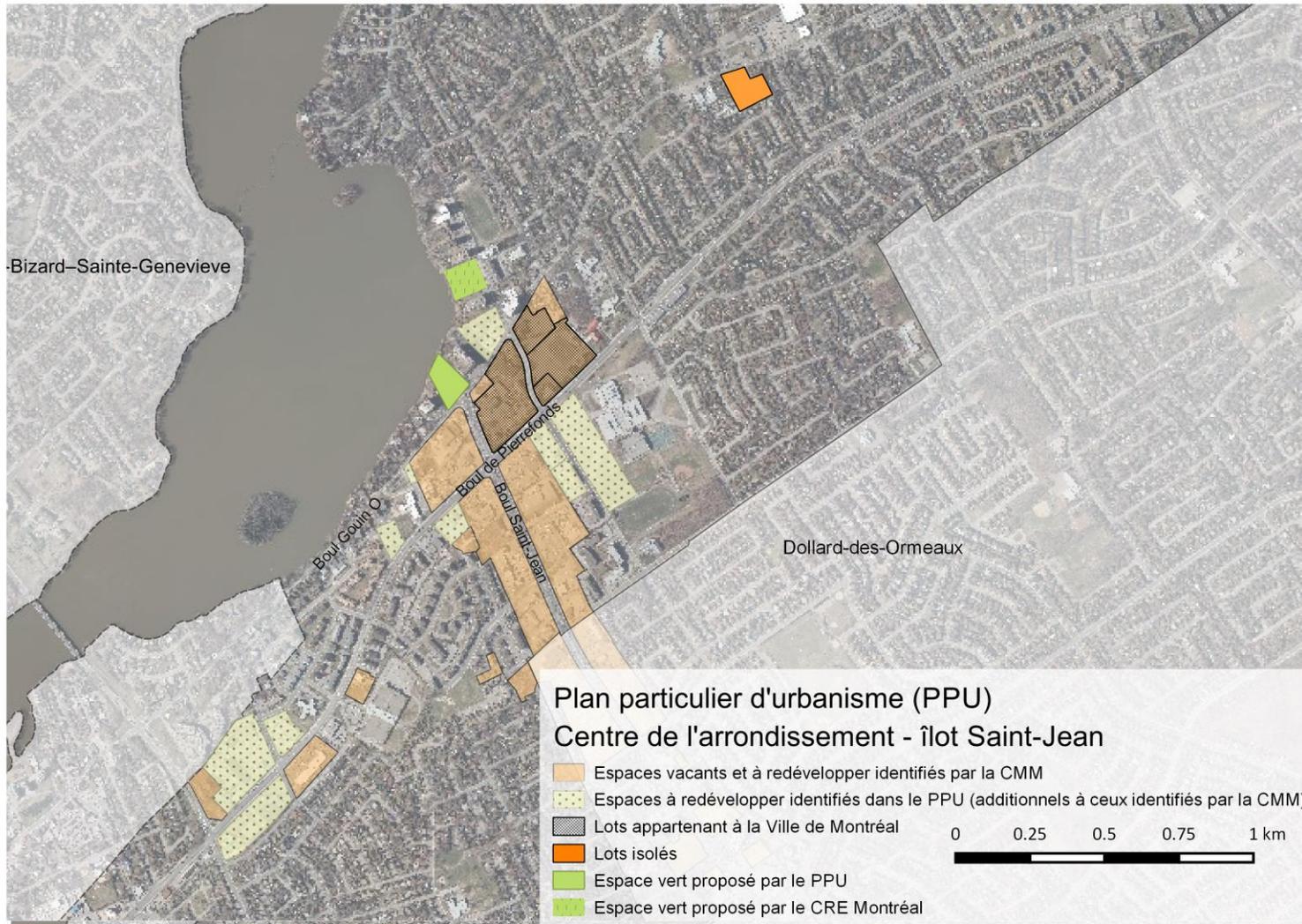
Le plan particulier d'urbanisme prévoit le développement immobilier de trois lots actuellement vacants situés en bordure de rive. Il a été décidé de soustraire la superficie de ces lots de l'espace vacant ou à redévelopper. Le CRE-Montréal considère que des milieux d'une telle valeur écologique doivent être épargnés de tout développement et conserver une vocation de parc. Les lots concernés sont identifiés sur la carte (1 843 010, 1 842 853, 1 842 854, 3 806 534).

D'autre part, certains lots identifiés comme vacants ou à redévelopper par la CMM mais non compris dans le PPU ont été ajoutés au calcul de la superficie développable. Le PPU inclut des espaces qui eux n'étaient pas considérés dans les données de la CMM. Toutes ces caractéristiques sont illustrées dans la carte ci-dessous.

Espaces vacants ou à redévelopper	Superficie (m ²)	Valeur Terr. (\$)	Valeur Bât. (\$)
Hors utilisation logement	337 375	37 102 277	51 957 775
Uniquement utilisation logement	7 605	1 343 100	918 200
Appartenant à la Ville de Montréal	87 923	1 954 801	7 203 000
Espace de terrain non aménagé et non exploité	16 973	756 602	-

À noter que sur cette carte, apparaissent deux lots isolés appartenant à un unique propriétaire. Leur superficie est de 10 582 m² et permettrait la construction de 4 à 5 logements. Ils ne sont pas comptabilisés dans les tableaux suivants.





Le potentiel d'accueil résidentiel pour le secteur centre-Îlot Saint-Jean est le plus important des quatre secteurs à l'étude. Ce secteur apparaît comme une alternative de développement d'autant plus pertinente qu'une partie des terrains appartient à la ville.

Potentiel d'accueil résidentiel	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	1 687
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	1 350

Potentiel d'accueil résidentiel à court terme sur les terrains de la Ville de Montréal	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	440
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	352



Compilation des résultats

Estimation suivant les données d'AECOM¹² et de la CMM

Projet Pierrefonds-Ouest		Secteur central et aires TOD
Superficie	185	Aires TOD : <ul style="list-style-type: none">• Cheval Blanc (2 ha)• Roxboro/Pierrefonds (15 ha)• Sunnybrooke (9 ha) PPU (court terme) : 15,9 ha
Densité prescrite	35 logements/ha	40 logements/ha
Nombre de logements	Court terme : environ 1000	Total : 1166 PPU (court terme) Estimation basse : 636 logements Aires TOD : <ul style="list-style-type: none">• Cheval Blanc : 45• Roxboro/Pierrefonds : 295• Sunnybrooke : 190

Chiffres de la CMM

¹² AECOM a réalisé le projet de plan particulier d'urbanisme pour le Secteur centre de l'arrondissement-Îlot-Saint-Jean.



Données issues de la caractérisation des lots

L'étude, menée grâce aux informations plus précises contenues dans le rôle d'évaluation foncière et grâce à la méthodologie de calcul appliquée à l'ensemble des différentes phases du PPU, confirme le potentiel important de développement résidentiel mixte sur le territoire de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

Espaces vacants ou à redévelopper	Superficie (m ²)	Valeur Terr. (\$)	Valeur Bât. (\$)
Hors utilisation logement	477 448	59 857 277	76 223 075
Avec utilisation logement	15 393	2 383 400	3 631 500
Appartenant à la Ville de Montréal	89 085	2 175 401	7 969 600
Espace de terrain non aménagé et non exploité	27 262	2 687 102	-
Appartenant à l'AMT	16 016	2 434 400	-

Potentiel d'accueil résidentiel

Potentiel d'accueil résidentiel	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	2 387
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	1 910



Potentiel d'accueil résidentiel sur les terrains de la Ville de Montréal	Nombre de logements
Estimation haute (calcul à partir de la densité nette)	445
Estimation basse (calcul à partir de la densité brute)	356



Conclusion et recommandations

Le CRE-Montréal considère que le projet de développement immobilier de Pierrefonds-Ouest ne répond pas aux orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement et du schéma d'aménagement (PMAD) et de développement de Montréal (SAD). Situé sur un terrain ayant une valeur écologique importante et ne bénéficiant d'aucune infrastructure de transport collectif, le projet de plus de 5000 logements ne va pas dans le sens d'une densification intelligente, d'une consolidation des secteurs autour des pôles de transport collectif et de la protection et mise en valeur des milieux naturels.

Sur la base de ce constat, le CRE-Montréal a décidé de réaliser une étude qui, bien que n'ayant pas la prétention d'être exhaustive, établit les principaux potentiels de nouveaux logements sur le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Cette étude visait à vérifier s'il était possible de développer ailleurs et de façon plus respectueuse des principes de développement durable.

La réponse est affirmative puisque l'étude met en lumière l'existence d'un important potentiel de développement résidentiel à court, moyen et long termes sur le territoire de Pierrefonds-Roxboro, cela en dehors du site de Pierrefonds-Ouest.

À la lumière des données obtenues et dans le respect des principes véhiculés par le PMAD et le SAD (densification du bâti, mobilité durable, revitalisation, protection des milieux naturels),

le CRE-Montréal recommande de :

- **Développer prioritairement les terrains publics situés dans le secteur centre et l'Îlot Saint-Jean, ce qui permettrait de dynamiser tout un secteur de l'arrondissement et de créer un milieu de vie de qualité pour les résidents actuels et futurs.**
- **Consolider et densifier les secteurs autour des gares de train existantes et potentielles :**
 - Gare de Pierrefonds-Roxboro
 - Gare de Sunnybrooke
 - Gare projetée de Cheval-Blanc
- **Aller au-delà du seuil de 40 log./ha fixé dans les documents de planification dans les secteurs proches des pôles de transport collectif et viser un modèle urbain plus compact.**
- **Mener une analyse similaire dans les territoires adjacents afin de compléter le portrait de l'ensemble de l'Ouest de l'île-de-Montréal pour connaître les potentiels de développement en cohérence avec les principes du PMAD et du SAD.**

Le CRE-Montréal considère que les orientations des documents de planification doivent se refléter dans leur mise en œuvre sur le territoire. Par conséquent, l'agglomération de Montréal doit faire preuve de cohérence par rapport à la vision qu'elle s'est donnée avec le SAD.



Elle doit opter pour une densification incluant tous les critères de durabilité, favorisant notamment la reconstruction de la ville sur elle-même, et non son étalement, ainsi que la protection et la mise en valeur des milieux naturels.

Un modèle de développement plus compact, qui privilégie des sites plus adéquats pour densifier la ville, permettra une croissance urbaine plus durable, ce qui bénéficiera à tous les montréalais. En plus d'accueillir de nouvelles constructions, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pourrait faire de son développement un modèle de durabilité pour Montréal. Pour ce faire, une localisation plus stratégique et une optimisation de l'espace permettra de conserver et de valoriser les milieux naturels, ce qui est fondamental dans la consolidation de la trame verte et bleue métropolitaine et l'augmentation de l'accès nature pour l'ensemble de la population.



Sources et références

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096893&_dad=portal&_schema=PORTAL

Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=3077,3528875&_dad=portal&_schema=PORTAL

Communauté métropolitaine de Montréal, Données géoréférencées :
<http://cmm.qc.ca/donnees-et-territoire/observatoire-grand-montreal/produits-cartographiques/donnees-georeferencées/>

Communauté de Montréal, Localisation et délimitation des espaces vacants et des espaces à redévelopper (agglomération de Montréal et agglomération de Longueuil) identifiés dans le cadre de la mise à jour des espaces disponibles avec l'orthophotographie d'avril 2009 et validés par les MRC, les agglomérations et/ou les municipalités/arrondissements :
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/geomatique/espace_vacant_redev.zip

Ville de Montréal, Présentation du projet du plan particulier d'urbanisme du secteur centre de l'arrondissement - îlot Saint-Jean consulté en février 2016 :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PIR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU_ILOT_ST_JEAN.PDF

Infolot : <https://appli.mern.gouv.qc.ca/infolot/>

