Hélène Doyon
urbaniste - conseil

Modification des conditions de service d'électricité et des frais afférents Hydro-Québec

Avis urbanistique

Rédigé pour l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) dans le cadre d'une audience à la Régie de l'énergie du Québec (dossier R-3964-2016)

Le 12 mars 2017

N/Référence : 1602-113

Table des matières

1. Les principales problématiques urbanistiques à la proposition de modification des conditions de service en souterrain par Hydro-Québec 4
1.1 D'une zone de référence géographique à une mesure de densité électrique minimale (DEM) : la difficulté d'application de la DEM en planification du territoire 4
1.2 Une proposition des conditions de service qui amène des réserves importantes 7

2. La densité d'occupation au sol : concept et exemples 15

3. La gestion de l'urbanisation et la densification des milieux de vie : une évolution des pratiques d'aménagement qui repose sur des choix de société 21
3.1 L'évolution rapide des pratiques d'aménagement au cours des 20 dernières années 21
3.2 La densité n'est toutefois qu'un des principes indissociables du développement urbain durable 22

4. La densification du milieu bâti résulte d'un choix de société inscrit dans différents documents adoptés par le gouvernement du Québec et par les paliers municipaux 27
4.1 Le cadre général du régime juridique et le rôle d'Hydro-Québec à titre de mandataire de l'État 27
4.2 La densification du territoire pour les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec 30
4.3 La densification du territoire pour certaines grandes villes du Québec.. 36

5. La densité comme critère de base pour juger de l'opportunité d'une alimentation en souterrain : quel seuil faut-il choisir ? 40
5.1 La densité réelle observée sur le territoire de la CMM et pour la Ville de Gatineau 40
5.2 La cible de 108 logements doit être revue à la baisse dans la mesure où Hydro-Québec veut réellement contribuer à la qualité des milieux de vie et s'adapter aux réalités observées 43

Conclusion 46

Annexes 1 à 5

Rappel du mandat

Dans le cadre de la « Demande de modification des conditions de service d'électricité et des frais afférents » déposée par Hydro-Québec à la Régie de l'énergie du Québec, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a sollicité nos services professionnels afin de rédiger un avis urbanistique sur la proposition soumise par Hydro-Québec.

Le présent mandat porte exclusivement sur la proposition à l'égard des réseaux souterrains, et ce, d'un point de vue urbanistique. Cet avis se décline en cinq (5) sections, à savoir :

1. Les principales problématiques urbanistiques à la proposition de modification des conditions de service en souterrain d'Hydro-Québec

2. La densité d'occupation au sol : concept et exemples

3. La gestion de l'urbanisation et la densification des milieux de vie : une évolution des pratiques d'aménagement qui repose sur des choix de société

4. La densification du milieu bâti résulte d'un choix de société inscrit dans les différents documents adoptés par le gouvernement du Québec et par les paliers municipaux

5. La densité comme critère de base pour juger de l'opportunité d'enfouir le réseau de distribution électrique : quel seuil faut-il choisir ?

Pour ce faire, nous avons consulté certains documents produits par Hydro-Québec, particulièrement ceux relatifs aux ateliers 2 (24 mai 2016) et 4 (14 juin 2016), le « Bilan des travaux du Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de modification ou de prolongement de réseau » (16 juin 2015) ainsi que les « Réponses d'Hydro-Québec Distribution à la demande de renseignements nº1 de l'APCHQ » (20 février 2017).

Le présent avis urbanistique a été rédigé par madame Hélène Doyon, urbaniste, présidente de Hélène Doyon, urbaniste-conseil inc. et chargée de cours à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) réglementation d'urbanisme. Mme Doyon travaille depuis plus de 17 années auprès des organismes, MRC et villes du Québec à la planification et à la réglementation d'urbanisme. Vous trouverez son CV en annexe 1 de la présente.

De plus, M. Michel Rochefort, Ph. D, urbaniste, professeur à l'UQAM en études urbaines, a également contribué à son élaboration. M. Rochefort a antérieurement occupé les postes de coordonnateur à l'aménagement du territoire à la Communauté métropolitaine de Montréal et à la Communauté métropolitaine de Québec.

Les opinions et propos inclus au présent mémoire n'engagent que l'auteure principale.

1. Les principales problématiques urbanistiques à la proposition de modification des conditions de service en souterrain par Hydro-Québec

1.1 D'une zone de référence géographique à une mesure de densité électrique minimale (DEM) : la difficulté d'application de la DEM en planification du territoire

Hydro-Québec propose de modifier son offre de service de référence pour les réseaux souterrains (service de base) afin de retenir une mesure de densité électrique minimale (DEM) contrairement à l'approche géographique actuellement utilisée, laquelle vise exclusivement le centre-ville de Montréal et le Vieux-Québec (zone de référence souterraine).

Selon les documents déposés, « le prolongement et la modification du réseau souterrain seront pris en compte dans le service de base dans la mesure où une densité électrique minimale est atteinte à l'endroit visé par le client. La densité électrique est définie comme le rapport de la capacité de transformation des installations, exprimée en MVA, par km de réseau. Le rapport souhaité est d'au moins 6 MVA par km. Toutefois, cette densité doit être calculée sur une longueur minimale de 2 km de réseau afin de s'assurer que le total des charges rencontrées dans le secteur puisse justifier la présence d'un réseau souterrain.[1] »

La DEM correspond ainsi à une mesure linéaire et la cible est fixée à 6 MVA par km. Selon l'hypothèse d'Hydro-Québec[2], la DEM correspond également à 60 MVA/km^2, puisqu'il considère généralement 10 km de lignes dans 1 km^2 et que la longueur des réseaux électriques s'apparente habituellement à celle des rues.

Hydro-Québec a proposé, dans le cadre des discussions avec le Groupe de travail multipartite, une mesure de référence en terme urbanistique pour faciliter la compréhension de la DEM. Nous comprenons que cette dernière se traduit par une densité minimale de 108 logements à l'hectare (ha)[3], densité applicable en milieu résidentiel ou mixte (le concept de la densité est abordé à la section 2).

---

[1] Hydro-Québec, Modifications aux conditions de service d'électricité d'Hydro-Québec (2016-03-02), HQD-1, document 1, pages 27 et 28.

[2] Hydro-Québec, Réponses d'Hydro-Québec Distribution à la demande de renseignement no. 1 de l'APCHQ (2017-02-20), HQD-15, document 3, question / réponse 4.1.1.

[3] Hydro-Québec, Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de la modification ou de prolongement de réseau (2016-03-02), HQD-5, document 2, en liasse, Annexe A.4.1.

À l'égard de la mesure de référence en termes de densité de logements à l'hectare versus la DEM, Hydro-Québec précise que « ces outils seraient avant tout des guides et ne pourraient se substituer à une analyse complète, basée sur l'ensemble des documents pertinents, laquelle devrait être réalisée par le Distributeur afin que le projet respecte bien les critères proposés[4] ». Il apparaît complexe, voire impossible, pour un planificateur urbain et les municipalités d'effectuer une planification du territoire, en misant sur l'enfouissement des réseaux, sans avoir une indication claire de la définition de la DEM. De plus, il s'agit d'un risque pour le promoteur puisque sa planification doit répondre aux exigences réglementaires de la municipalité, lesquelles pourraient être basées sur une donnée imprécise ou erronée. En effet, il appartient d'abord et avant tout aux élus locaux, régionaux et métropolitains, au regard de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, de planifier leur territoire en termes d'usages et de densités.

Comme nous le verrons à la section 2, la densité représente, en plus d'être obligatoire par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la mesure de planification des aires d'affectation et des zones au plan de zonage, soit la base de référence en planification urbaine et de rentabilités des équipements et infrastructures publics. Nos craintes sont à l'effet que les municipalités planifient leur territoire à partir d'une mesure correspondante en termes de densité résidentielle à l'hectare et que le secteur ne puisse bénéficier d'un réseau souterrain après analyse par Hydro-Québec car la mesure de référence retenue ne correspondrait pas à la DEM minimale. Nous sommes d'avis que des outils plus précis devraient être développés par Hydro-Québec, incluant des critères, afin d'obtenir un portrait plus réaliste du calcul en amont de l'exercice de planification inscrite dans les règlements.

À cela s'ajoute la problématique des usages visés, c'est-à-dire que la mesure de référence en termes de logements à l'hectare ne vise que le nombre d'unités résidentielles et fait fi des usages commerciaux, institutionnels, etc. qui pourraient se greffer à un projet. Pour l'heure, on peut seulement déduire qu'une plus faible densité résidentielle dans un projet devra être compensée par la présence de commerces, d'institutions, etc. afin de bénéficier du prolongement souterrain, et ce, notamment dans le cas d'un plan municipal (section 1.2, situation nº 3).

En conséquence, dans le cadre du présent avis, il appert que nous pouvons uniquement nous pencher sur la densité d'occupation au sol équivalente proposée, soit 108 logements à l'hectare, considérant que nous ne pouvons établir un calcul

[4] Hydro-Québec, Réponses d'Hydro-Québec Distribution à la demande de renseignement no. 1 de l'APCHQ (2017-02-20), HQD-15, document 3, question / réponse 4.1.2.

urbanistique sur la base de MVA, particulièrement pour les usages autres que résidentiels.

Dans les faits, seule Hydro-Québec et les spécialistes en distribution seraient actuellement en mesure de faire la démonstration de l'atteinte de la DEM, et ce, à partir d'un projet soumis par un promoteur, alors que celui-ci arrive en aval de la planification urbaine réalisée par la municipalité et exigée par les différentes instances.

À titre d'exemple, prenons une municipalité qui aurait planifié un secteur résidentiel et commercial sur la base d'une densité minimale correspondante (108 logements à l'hectare), tout en limitant la densité à 115 logements à l'hectare[5] considérant les conditions de développement du site, les composantes environnementales, les capacités de desserte en infrastructures (alimentation en eau potable et traitement des eaux usées), etc. Rappelons que la planification doit être enchâssée dans les règlements d'urbanisme, adoptée par le conseil, appuyée par les citoyens[6] et approuvée par les instances régionales. Pour ce cas de figure, tenons pour acquis que le conseil a accepté de porter la densité à 108 logements à l'hectare considérant l'avantage paysager et esthétique d'un réseau souterrain et que les coûts sont pris en charge par Hydro-Québec. Malheureusement, après analyse du projet basé sur la densité de 108 logements à l'hectare, Hydro-Québec conclut que la DEM n'est pas atteinte. Le coût d'enfouissement reviendra au promoteur considérant les paramètres de planification enchâssée dans le cadre réglementaire de la municipalité. Cet exemple évoque bien, à notre avis, les difficultés d'application à entrevoir et les risques qui y sont associés en l'absence de guide ou de critères plus élaborés qui seraient mis à la disposition des municipalités et des promoteurs.

Tous ne pourront que saluer le changement d'orientation de la société d'État, changement qui permettra d'actualiser l'offre de service de la société à la réalité de l'urbanisation des villes observée depuis plusieurs années. En effet, la densification des territoires s'effectue de plus en plus à l'extérieur du centre-ville de Montréal et du Vieux-Québec, particulièrement dans l'axe des réseaux de transport en commun. La proposition pourra ainsi tenir compte des contextes de développement qui

[5] Les municipalités peuvent prescrire des densités minimales, maximales ou les deux. Par exemple, suivant l'acception du principe de densification avec les citoyens, la municipalité pourra prescrire une densité maximale autorisée. De cette manière, le promoteur sera contraint de respecter le minimum et le maximum suivant l'acceptabilité sociale du projet. En urbanisme, lorsqu'une demande de permis est déposée et qu'elle est conforme à la réglementation, le promoteur, sous réserve de certaines dispositions, a droit à son permis de construction. En conséquence, en imposant un maximum, les élus s'assurent de respecter le contrat d'acceptabilité sociale avec les citoyens.

[6] Dans le cadre d'une assemblée publique de consultation et, le cas échéant, d'un processus d'approbation référendaire tel qu'exigé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

diffèrent d'une municipalité à l'autre. Ce changement permettra certaines avancées dans la façon d'aménager nos villes et nos milieux de vie.

Cependant, il nous apparaît impossible de faire la démonstration du réalisme de la proposition d'Hydro-Québec considérant l'absence d'information sur les secteurs où la DEM est atteinte et le fait que cette dernière peut comprendre des activités autres que résidentielles. Par contre, nous pourrons faire la démonstration que la mesure de référence à 108 logements à l'hectare ne correspond pas à la réalité territoriale et que, si la société d'État souhaite contribuer concrètement à l'aménagement des milieux de vie, la cible doit être revue à la baisse.

1.2 Une proposition des conditions de service qui amène des réserves importantes

Les nouveaux paramètres soumis par la société d'État amènent des réserves importantes à l'égard du réalisme de la proposition de 108 logements à l'hectare dans une optique où elle désirerait réellement contribuer à l'aménagement de milieux de vie de qualité et aux choix de société retenus depuis les 20 dernières années.

Une révision à la baisse de cette norme de référence s'avère nécessaire afin d'être plus représentative de la réalité observée au Québec. Cette révision doit également tenir compte de la nécessité de produire des milieux de vie de qualité, répondant aux nouvelles exigences fixées à la fois par le gouvernement du Québec et les différents paliers municipaux (communauté métropolitaine, MRC, municipalité). Ces nouvelles exigences ont notamment pour objectif d'arriver à des développements urbains plus respectueux des principes du développement durable et se traduisent, généralement, par une plus grande densité résidentielle et d'activités humaines, mais dans le respect du milieu existant.

Soulignons qu'Hydro-Québec précisait dans un document que : « Le Distributeur prévoit qu'un petit nombre de projets pourraient se qualifier comme faisant partie du service de base en souterrain[7]. » Nous nous questionnons sur la volonté réelle de la société d'État à contribuer à des choix de société mettant de l'avant l'aménagement de milieux de vie de qualité et durable.

Cet avis urbanistique cherche à démontrer l'importance de moduler la norme de DEM de 108 logements à l'hectare proposée par Hydro-Québec afin de refléter la réalité observée à l'extérieur de la grande région de Montréal, voire du secteur

[7] Hydro-Québec, Réponses d'Hydro-Québec Distribution à la demande de renseignement no. 1 de l'APCHQ (2017-02-20), HQD-15, document 3, question / réponse 4.1.2.

centre de Montréal, et d'appuyer les choix de société faits en matière d'aménagement, et ce, dans une optique d'intérêt public.

Hydro-Québec propose trois (3) situations qui pourraient bénéficier d'un branchement en souterrain.

a) Situation nº1 : secteur existant

La première situation vise le branchement d'immeubles situés dans un secteur où le réseau souterrain existant a atteint la DEM, à la condition que cette dernière soit respectée au point de raccordement.

Pour la présente, nous considérons que minimalement deux (2) secteurs atteignent la DEM minimale au Québec, soit le centre-ville de Montréal et le Vieux-Québec. En effet, Hydro-Québec n'est pas en mesure d'indiquer si d'autres endroits au Québec ont atteint la DEM, sur une distance minimale de 2 km : « Le Distributeur n'a pas réalisé d'analyse précise, mais il entrevoit des endroits où des projets potentiels pourraient faire l'objet d'analyses plus formelles à la demande des municipalités[8]. »

Or, nous avons trouvé une analyse réalisée par Hydro-Québec dans le cadre des travaux avec le Groupe de travail multipartite en 2015[9] (figure 1).

On constate que les zones de référence souterraine atteignent la DEM de 60 MVA/km^2, soit 112 MVA/km^2 pour le centre-ville de Montréal et 72 MVA/km^2 pour le Vieux-Québec, en plus d'un secteur Griffintown et de la Cité du multimédia avec une DEM de 63 MVA/km^2, secteur adjacent au centre-ville de Montréal.

Il est également intéressant de noter la DEM de secteurs d'importance au Québec (Hull, Saint-Laurent, Brossard, Boisbriand, Trois-Rivières), laquelle varie entre 17 et 59 MVA/km^2, soit sous la DEM minimale exigée pour un réseau souterrain. Notons au passage la DEM évaluée par Hydro-Québec pour le Quartier Dix30, portion commerciale et résidentielle haute densité (condominiums), soit une DEM de 43 MVA/km^2, et pour le quartier Plateau Mont-Royal (DEM de 46 MVA/km^2), deux secteurs renommés pour leur très forte densité.

---

[8] Hydro-Québec, Réponses d'Hydro-Québec Distribution à la demande de renseignement no. 1 de l'APCHQ (2017-02-20), HQD-15, document 3, question / réponse 5.4.2.

[9] Hydro-Québec, Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de la modification ou de prolongement de réseau (2016-03-02), HQD-5, document 2, en liasse, Annexe A.3.1.

Figure 1 : Portrait actuel de la densité urbaine par Hydro-Québec

Pôle	Superficie (km^2)	Densité de la zone (MVA/km^2)
Montréal centre-ville (zone référence souterraine)	24	112
Vieux-Québec (zone référence souterraine)	2	72
Griffintown et cité du multimédia (zone limitrophe à la zone de réf.de Mtl)	2	63
Hull centre-ville	3	59
Plateau Mont-Royal / Commercial et résidentiel (multiplexe en rangé)	1	46
Quartier 10-30 - Commercial et résidentiel (condominium)	1	43
Trois-Rivières /centre-ville	3	37
St-Laurent – Résidentiel (maison en rangé)	0,5	35
St-Jean-sur-Richelieu /centre-ville	2	34
Faubourg Boisbriand – Résidentiel (condominium)	0,2	24
Faubourg Boisbriand - Commercial	0,5	23
Faubourg Boisbriand – Résidentiel (maison unifamiliale)	0,5	22
Quartier10-30 – Résidentiel (maison unifamiliale)	1,5	17
Trois-Rivières – Résidentiel (maison en rangé et immeuble à logements)	1	17

Source : Hydro-Québec, Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de la modification ou de prolongement de réseau, rapport du 4 juin 2015, Annexe A.3.1

En conséquence, nous comprenons de cette première situation que la proposition de modification des conditions de service n'aura que peu d'impact sur le territoire, considérant que les trois (3) secteurs où la DEM est atteinte sont les zones de référence souterraine que sont le centre-ville de Montréal et le Vieux-Québec ainsi qu'un secteur limitrophe au centre-ville de Montréal, sous réserve de nouveaux secteurs réalisés en 2016.

b) Situation nº 2 : prolongement adjacent aux secteurs existants

La seconde situation permettrait, en périphérie d'un réseau souterrain existant ayant atteint la DEM, un prolongement du réseau existant aux conditions suivantes :

I. la demande d'alimentation du client nécessite de prolonger une ligne souterraine existante sur une distance maximale de 333 mètres à partir d'un endroit où la DEM est respectée ;

II. ce prolongement respecte également la DEM.

Au regard de la carte 1, force est de constater que les projets pouvant se qualifier à Montréal seront nécessairement situés à l'ouest ou à est de son centre-ville, puisque le fleuve borde la portion sud et le mont Royal, la portion nord, en plus du parc Lafontaine.

D'un point de vue urbanistique, il nous apparaît surprenant de considérer, voire d'imposer, une densité uniforme en frange du centre-ville de Montréal et du Vieux-Québec, alors que la ville, particulièrement la métropole, se densifie à ses points de service en transport en commun / aire TOD (ex. : métro). Nous comprendrons toutefois que la périphérie maximale de 333 mètres verra à évoluer dans le temps, suivant les projets de raccordement.

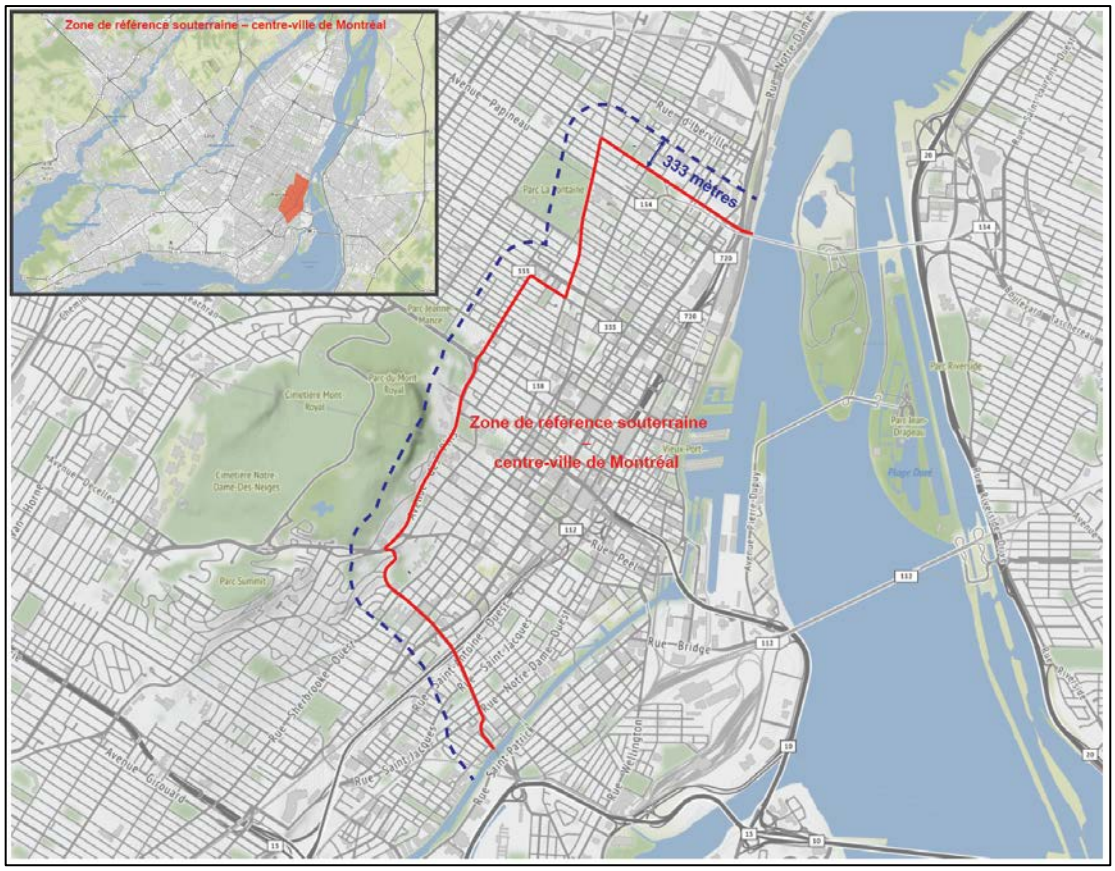
Enfin, il nous apparaît réaliste, dans cette situation, d'exiger une plus forte densité en bordure de ces zones de référence, particulièrement dans le cas de Montréal. Malgré cela, l'un des secteurs en redéveloppement les plus denses de Montréal, soit le quartier de Griffintown et de la Cité du Multimédia, n'est que légèrement supérieur (63 MKV/km^2) à la DEM minimale (60 MKV/km^2).

Quant au Vieux-Québec, Hydro-Québec nous a mentionné que la carte de la zone de référence n'existait pas. Il nous est donc difficile d'énoncer un avis sur la portée du 333 mètres. Par conséquent, en supposant que le Vieux-Québec correspond au secteur intra-muros, la densification peut s'avérer contraire aux objectifs de protection du patrimoine[10].

Malgré le réalisme, il apparaît que très peu de projets pourront se qualifier.

[10] Le Vieux-Québec bénéficie de plusieurs statuts de protection patrimoniale, et ce, de l'échelle locale à mondiale (UNESCO).

Carte 1 : Zone de référence souterraine du centre-ville de Montréal



Source : Traitement cartographique par Hélène Doyon, urbaniste-conseil inc.. Délimitation de la zone de référence du centre-ville de Montréal à partir de la carte présentée dans le document suivant : Hydro-Québec, Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de la modification ou de prolongement de réseau, rapport du 4 juin 2015, Annexe A.1.1 (page 73 du document PDF).

c) Situation nº 3 : nouveau secteur faisant l'objet d'un plan municipal

La dernière possibilité de bénéficier d'un réseau souterrain est dans le cadre d'un nouveau secteur, soit une demande d'alimentation qui nécessite des travaux de prolongement d'une ligne souterraine respectant la DEM sur une distance minimale de 333 mètres. Un raccordement situé à un endroit visé par un plan d'aménagement d'une municipalité convenu avec Hydro-Québec doit prévoir :

i. la réalisation des travaux d'infrastructures publiques ;

ii. un plan de déploiement du réseau de distribution d'électricité ainsi que l'échéancier associé ;

iii. l'atteinte de la DEM sur une période de 10 ans.

Hydro-Québec précise également que le branchement pourra être possible si le plan municipal prévoit une DEM de 6 MVA, mais sur une distance minimale de 2 km. En considérant 10 km de lignes par 1 km^2, 2 km de lignes représenterait une superficie de 0,2 km^2, soit 20 ha.

La proposition de collaboration dans le cadre d'un plan d'aménagement municipal avec Hydro-Québec nous apparaît intéressante, dans la mesure où la société d'État rend disponibles des outils pour traduire la DEM minimale à atteindre, en amont du développement, soit au moment où la municipalité prescrit ses paramètres de développement dans son cadre réglementaire.

Cependant, nous comprenons que très peu de projets pourront bénéficier du réseau souterrain.

D'une part, en appliquant la mesure de référence de 108 logements à l'hectare, il apparaît irréaliste de planifier un secteur de développement sur la superficie demandée de 20 ha (2 km de lignes). Au regard des projets majeurs en cours de planification et de réalisation au Québec (ex. : Urbanova Terrebonne, Square Candiac, TOD de la Gare Candiac, Symbiocité La Prairie, Solar Uniquartier Brossard, Éco quartier de la gare de Brossard, TOD Panama Brossard, Technopôle Angus, Chamberry Blainville, etc.), aucun d'entre eux ne rencontrent les deux critères, soit une densité moyenne de 108 logements à l'hectare sur une superficie de 20 hectares.

À titre d'exemple, le projet Solar Uniquartier, actuellement en cours de planification, représente le ou l'un des plus grands projets au Québec, en terme de densité et de superficie. Situé à l'angle des autoroutes 10 et 30 à Brossard, celui-ci propose une mixité d'usages[11], soit un pôle d'affaires, un pôle commercial et un pôle résidentiel, incluant 2 449 logements. L'investissement est estimé à un milliard de dollars et s'inscrit dans l'axe du réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et de placements du Québec – Infra. Le site présente une superficie d'environ 20,4 ha et 1 650 m de rues. La densité brute s'élève donc à environ 120 logements à l'hectare.

[11] Les informations proviennent du site Internet du projet : www.solaruniquartier.com, un article du Journal Les Affaires (http://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/les-megaprojets-mixtes-nouvelle-tendance-en-immobilier/592740) et des informations transmises par la Ville de Brossard.

Source : www.solaruniquartier.com

Le projet, tel que présenté, ne pourrait atteindre les conditions énoncées par Hydro-Québec pour un réseau souterrain. En effet, bien que celui-ci atteint la densité minimale exigée, le projet se déploie sur moins de 2km de rues (situation nº3). Par ailleurs, il ne pourrait pas bénéficier de la situation nº2 puisque la DEM établie pour le Quartier Dix30, portion commerciale et résidentielle haute densité (condominiums), est de 43 MVA/km^2.

À notre avis, le marché ne peut soutenir un développement de forte densité (moyenne de 108 logements à l'hectare) sur la superficie minimale exigée (20 hectares ou 2 km de rue).

Dans le cadre des travaux du Groupe de travail multipartite, l'APCHQ a déposé un portrait de projets résidentiels (enquête auprès de municipalités québécoises portant sur l'évolution de la densité résidentielle)[12]. Des 64 projets étudiés (annexe 2), quatre (4) ont une superficie de 20 ha et plus, mais aucun n'atteint une densité de 108 logements à l'hectare (la densité varie entre 11,99 et 68,38 logements à l'hectare). Par ailleurs, 19 projets présentent une densité supérieure à 108 logements à l'hectare, mais la superficie varie entre 0,03 ha et 2,73 ha. Il en ressort donc, au regard des projets récents, qu'aucun n'aurait pu bénéficier d'un branchement dans le cas d'un plan municipal.

[12] Hydro-Québec, Groupe de travail multipartite en matière de distribution électrique lors de la modification ou de prolongement de réseau (2016-03-02), HQD-5, document 2, en liasse, Annexe A.4.2.

À cela s'ajoute la condition « sur une distance minimale de 333 mètres » : nous comprenons que toutes les phases du projet (ex. : phase 1 du projet, sur une distance minimale de 333 mètres) doivent atteindre la DEM, soit 108 logements à l'hectare. Dans un projet d'envergure, on vise davantage la variété des typologies résidentielles (maisons en rangée, immeubles à logements, etc.), la mixité d'usages (commerces, etc.) et la préservation des espaces naturels (ex. : parc, sentier, etc.). En conséquence, il nous apparaît utopique de penser que toutes les phases d'un projet immobilier par tranche de 333 mètres (minimum de 6 phases) pourront soutenir une densité moyenne de 108 logements à l'hectare et ainsi atteindre la DEM exigée.

Tel qu'il sera présenté dans les pages qui suivent, la base de référence d'Hydro-Québec devrait tenir compte des paramètres de planification énoncée par les différentes instances, à savoir à l'intérieur des aires TOD (*Transit-oriented development*) des points d'accès au réseau de transport en commun (1 km) ou de 500 mètres d'un axe de rabattement (et leur pendant du côté de Québec et des autres grandes villes). La densité minimale y varie, selon leur localisation et leur contexte. Dans la région métropolitaine, elle est établie au minimum à 40 logements à l'hectare.

L'objectif de la région métropolitaine de Montréal, tel qu'approuvé par le gouvernement, est d'orienter 40% de la croissance des ménages d'ici 2031 en bordure des points d'accès et des axes. La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) estime la croissance des ménages à 221 000 d'ici 2031 : 88 400 nouveaux ménages seront localisés en bordure des points d'accès au transport en commun et des axes de rabattement. Nous pouvons donc nous attendre que la densité attendue, du moins la forte densité, sera réalisée en bordure des points d'accès au transport en commun et des axes de rabattement.

2. La densité d'occupation au sol : concept et exemples

La mesure de densité en termes de logement à l'hectare est une technique réglementaire et de planification utilisée en urbanisme et en aménagement du territoire pour permettre « (…) de circonscrire le rapport entre la superficie des constructions implantées sur un terrain et celle du terrain en tant que tel […]. La prévision d'une densité (p. ex. nombre d'unités de logement par hectare) s'avère essentielle aux autorités municipales et régionales et aux promoteurs : elle leur permet d'évaluer la rentabilité sociale et économique de projets de développement résidentiel, commercial ou industriel. La densification de l'occupation du territoire peut favoriser un accroissement de l'utilisation des infrastructures et des équipements publics, une réduction des coûts publics de transports, une amélioration ou une détérioration des conditions de vie d'un milieu[13]. »

La densité d'occupation du sol s'obtient en divisant le nombre de logements par une superficie donnée. Elle s'exprime généralement en termes de logements par hectare. Cette densité est également appelée densité résidentielle puisqu'elle ne vise que le nombre d'unités résidentielles dans un projet à vocation unique (résidentielle) ou à vocation mixte (ex. : un bâtiment abritant des commerces et des logements).

La densité est une mesure de planification obligatoire pour toutes les municipalités au Québec. En effet, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* impose aux élus de prescrire une densité d'occupation au sol (minimale, maximale ou les deux) au plan d'urbanisme. Cette densité, en logements à l'hectare, sera traduite par différentes normes au zonage (coefficient d'occupation au sol, coefficient d'emprise au sol, typologies résidentielles, superficie minimale de lotissement). La densité doit être énoncée de manière uniforme pour l'ensemble d'une zone de zonage ou pour affectation du sol. Elle sert notamment à régir l'uniformité des zones du territoire et à créer une harmonie de l'intensité des fonctions selon les parties du territoire.

Il y a deux façons d'évaluer cette densité. La **densité brute** correspond au nombre total de logements compris ou prévus sur un territoire donné en incluant, cette fois-ci, toute rue ainsi que tout terrain affectés à un usage non résidentiel. La **densité nette** correspond au nombre de logements compris ou prévus sur un territoire donné en excluant toute rue ainsi que tout terrain affectés à un usage non résidentiel.

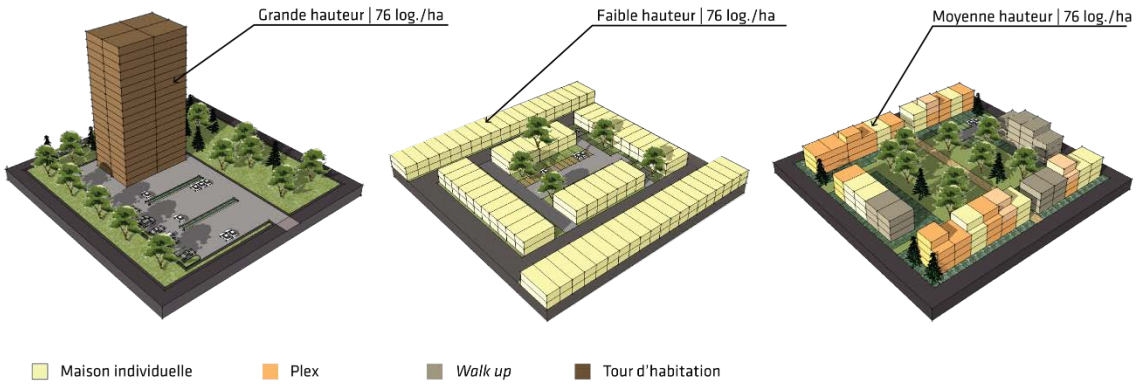
[13] Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), La prise de décision en urbanisme, La densité d'occupation au sol. Site internet : http://www.mamot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/densite-doccupation-du-sol/

On utilise généralement un facteur de 1,25 pour obtenir une densité nette. À titre d'exemple, une densité brute de 108 logements à l'hectare correspond à une densité nette de 135 logements à l'hectare. Pour une densité brute de 40 logements à l'hectare, on obtient une densité nette de 50 logements à l'hectare.

Au Québec, on considère généralement qu'un milieu ayant une densité résidentielle de moins de 10 logements par hectare en est un de faible densité. Ceci correspond, *grosso modo*, aux développements résidentiels de type banlieue observés durant les années 1960 à 2000. Les milieux ayant une densité de plus de 10 logements par hectare sont considérés de moyenne ou de forte densité en fonction du contexte. Ainsi, un milieu de 30 logements par hectare peut être considéré comme étant de forte densité dans un contexte de banlieue caractérisé par une très faible densité, tandis que ce même lot de 30 logements par hectare peut être considéré comme étant de faible et moyenne densité dans un milieu urbain comme le centre des régions métropolitaines de Montréal et de Québec, où il n'est pas rare d'atteindre des densités moyennes de plus de 60 ou 80 logements par hectare.

Globalement, la densité varie en fonction des typologies résidentielles utilisées, soit une maison unifamiliale isolée (bungalow), jumelée (semi-détachée) ou en rangée (maison de ville), un duplex, un triplex, un multiplex, voire une tour d'habitations. Il est toutefois nécessaire de rappeler qu'elle demeure un rapport entre le ou les bâtiments, comprenant les logements, et une surface. Ainsi, une même densité peut s'obtenir de différentes façons, comme l'exprime cette figure qui illustre trois types de projets ayant une densité de 76 logements par hectare.

Figure 1 : L'expression de la densité selon la typologie résidentielle



Source : http://collectivitesviables.org/articles/compacite-densite/

Afin d'illustrer différents niveaux de densité, la Communauté métropolitaine de Montréal a publié un document faisant varier les typologies sur un terrain de 4 hectares[14]. Les scénarios d'aménagement ainsi réalisés font varier la densité résidentielle brute de 12 à 42 logements par l'hectare. Le document complet est présenté à l'annexe 3.

Figure 2 : Exemples de densités résidentielles (CMM)

	Densité brute : **12 logements par hectare** Dominance de maisons unifamiliales isolées sur des terrains de moyenne et de grande dimension
	Densité brute : **20 logements par hectare** Dominance de maisons unifamiliales jumelées et de maisons unifamiliales contiguës accolées par le garage

[14] Communauté métropolitaine de Montréal, 2007, Étude de visualisation – Densités résidentielles brutes, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/rapport_densitesResidentiellesBrutes.pdf

	Densité brute : **42 logements par hectare** Mixité de maisons unifamiliales jumelées, contiguës accolées par le garage et de triplex, principalement regroupés autour du parc.

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, 2007, Étude de visualisation – Densités résidentielles brutes, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/rapport_densitesResidentiellesBrutes.pdf

La Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) a également fait un exercice similaire, mais avec de vrais cas observés sur le territoire[15]. Le document complet est présenté à l'annexe 4.

Figure 3 : Exemples de densités résidentielles (CMQ)

	Québec Secteur : Les Méandres / rue de la Rive-Boisée Nord Densité brute : 15,3 log/ha Densité nette : 20,8 log/ha

[15] Communauté métropolitaine de Québec, Exemples de densité sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, http://www.cmquebec.qc.ca/_media/document/1991/exemples-densite.pdf

	Lévis Secteur : rue Élizabeth-Bégon Densité brute : 29,0 log/ha Densité nette : 33,2 log/ha
	Québec Secteur : Pointe Sainte-Foy / rue Gingras Densité brute : 53,1 log/ha Densité nette : 67,1 log/ha
	Québec Secteur : Sainte-Foy / rue Gérard-Morisset Densité brute : 96 log/ha Densité nette : 128 log/ha

Source : Communauté métropolitaine de Québec, Exemples de densité sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, http://www.cmquebec.qc.ca/_media/document/1991/exemples-densite.pdf.

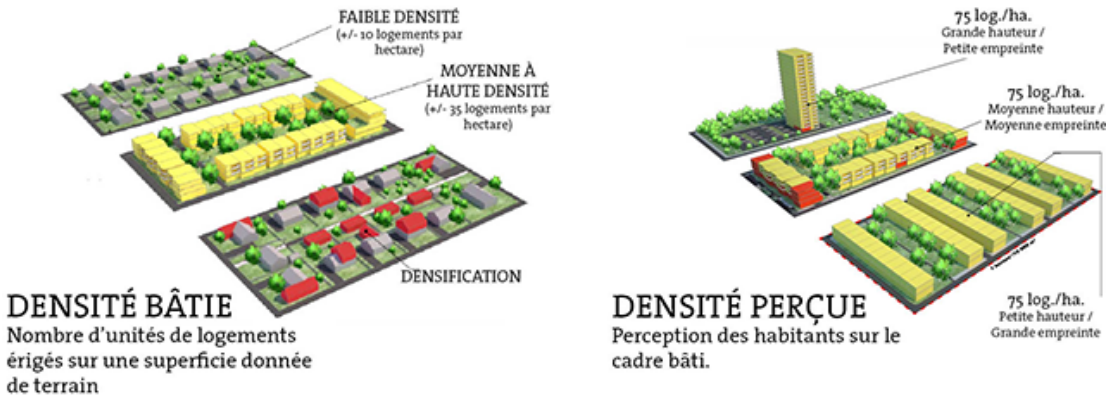
Enfin, la Ville de Gatineau a également produit un document similaire dans le cadre de ses travaux menant à l'élaboration de sa planification régionale. Le document « La densité en image » (2016) est joint à l'annexe 5.

La densité demeure ainsi une question de perception et il s'avère toujours nécessaire de replacer un projet dans son contexte.

> *« Les densités d'occupation du sol représentent également une configuration physique du territoire. Elles sont donc susceptibles d'influencer l'image projetée du territoire de la municipalité. En effet, pour un même espace donné, les usages résidentiels de haute densité n'auront pas le même impact sur la forme urbaine que ceux de faible densité : volumétrie de constructions, espaces libres entre les constructions, ligne de fuite du paysage, ensoleillement[16]. »*

En effet, la densité ne peut être isolée de son contexte puisque sa perception varie en fonction d'un milieu donné. En ce sens, une densité de 108 logements à l'hectare peut, dans un milieu déjà fortement urbanisé, être perçue comme une moyenne densité, alors qu'une densité de 40 logements à l'hectare sera perçue, dans un milieu d'urbanisation diffus, à savoir le type d'urbanisation qui caractérise la plupart des villes et des banlieues situées à l'extérieur des grands centres urbains, comme une forte densité. Elle est donc avant tout une question de perception.

Figure 4 : Densité bâtie et densité perçue



Source : Écohabitation et CRECN.

[16] Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), La prise de décision en urbanisme, La densité d'occupation au sol. Site internet : http://www.mamot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/densite-doccupation-du-sol/

3. La gestion de l'urbanisation et la densification des milieux de vie : une évolution des pratiques d'aménagement qui repose sur des choix de société

3.1 L'évolution rapide des pratiques d'aménagement au cours des 20 dernières années

Depuis l'arrivée du concept de développement durable, à la fin des années 1980, les pratiques d'aménagement ont fortement évolué. En schématisant un peu les choses, il est possible d'affirmer que le principal enjeu de l'aménagement n'est plus uniquement d'optimiser notre mode d'occupation du territoire, mais d'assurer un développement qui intègre les impératifs sociaux, économiques et environnementaux sur le long terme. De nouveaux objectifs, de nouvelles considérations se sont ainsi ajoutées aux préoccupations traditionnelles des urbanistes allant d'une meilleure gestion des eaux de pluie à des considérations en matière de réduction énergétique et de protection des paysages. En milieu urbanisé, cela s'est principalement traduit par une préoccupation croissante pour la revitalisation et le redéveloppement de certains secteurs délaissés ou représentant un plus grand potentiel ainsi que la recherche d'une meilleure articulation entre l'aménagement et l'offre en transport collectif. Le concept de TOD (*Transit-oriented development*), à savoir des milieux de vie favorisant l'utilisation du transport commun et du transport actif (marche et vélo), s'inscrit au sein de ces nouvelles préoccupations.

Pour l'organisme québécois Vivre en ville, une collectivité viable, soit une collectivité qui applique les principes du développement durable, se caractérise notamment par la compacité de sa forme urbaine, par la mixité des activités offertes (logements, emplois, commerces et services), par l'offre de transport diversifiée et par la bonne localisation des activités et des équipements. Aménagée à l'échelle humaine, cette collectivité protège son patrimoine et offre des espaces publics de qualité et des espaces verts abondants.

Cette préoccupation envers le développement durable urbain s'observe sur tous les continents. À titre d'exemple, aux États-Unis, le Smart Growth Network (SGN), créé en 1996 par l'Agence fédérale de la protection de l'environnement (EPA), fait la promotion d'un type de développement qui s'oppose à l'étalement urbain et qui vise la préservation des ressources (naturelles et financières) et la réduction de la ségrégation spatiale sous ses diverses formes (fonctionnelles, sociales, etc.) en donnant la priorité au redéveloppement urbain. Parmi les principes mis de l'avant par ce groupe, on retrouve également la promotion de la mixité des activités offertes,

l'aménagement compact du cadre bâti et un milieu de vie attrayant où l'on peut facilement marcher.

L'objet de la présente n'est pas de faire un historique du développement et de l'urbanisation du Québec et des modes de gestion de l'urbanisation mis de l'avant ici et ailleurs, lesquels s'imposent d'elles-mêmes en considération des générations futures et des principes du développement durable. Tous conviennent que l'étalement urbain est chose du passé, ou du moins, n'est plus une orientation à suivre pour le développement de milieux de vie de qualité et durable.

Hydro-Québec a adhéré, dès 1989, au concept de développement durable[17]. Pour arriver à un tel développement, la société d'État identifie plusieurs défis eu égard à ses pratiques. Parmi ces ceux-ci, elle souligne l'importance d'accroître l'acceptabilité sociale de ses projets en réduisant, notamment, leur empreinte environnementale par des mesures de compensation (aménagement paysager, utilisation d'un corridor existant, etc.) et d'optimisation (pylône à encombrement réduit, transformateur à bruit réduit, etc.). En plus de cette acceptabilité sociale, elle mentionne partager certains objectifs avec les collectivités locales, dont l'intégration harmonieuse des équipements dans le milieu. En juillet 2015, en réponse à la Stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020, Hydro-Québec a également rendu public son troisième Plan d'action de développement durable. Par ce dernier, elle entend, entre autres, optimiser la prise en compte des principes de développement durable dans les projets et activités (action 9) et favoriser l'intégration et l'accueil favorable des équipements du réseau d'Hydro-Québec (action 10).

Aujourd'hui, l'atteinte de ces objectifs nécessite de revoir nos façons d'aménager l'espace.

3.2 La densité n'est toutefois qu'un des principes indissociables du développement urbain durable

Si des aménagements urbains plus denses apparaissent de plus en plus nécessaires pour limiter les impacts négatifs de l'urbanisation en matière d'environnement et restreindre le coût des infrastructures nécessaires à la croissance urbaine, cette augmentation de la densité n'est qu'un des principes indissociables du développement urbain durable.

Afin de diriger la demande en nouveaux logements vers des développements plus denses, un effort doit également être fait en matière de design urbain. Comme le

[17] http://www.hydroquebec.com/developpement-durable/notre-approche/definition-gouvernance.html

mentionne l'Observatoire SITQ du développement urbain et immobilier, organisme maintenant dénommé Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier (Caisse de dépôt et placement du Québec), le design urbain se situe au cœur de l'urbanisme durable.

Le design urbain et la qualité des aménagements publics participent à la création d'un quartier agréable et animé, en plus d'assurer, notamment, l'accessibilité et la sécurité des espaces publics, dont les rues. L'analyse des projets de type TOD, réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[18], indique, entre autres, que les développements axés sur le transport en commun doivent avoir, comme caractéristiques, des liens piétonniers commodes et agréables ainsi que des espaces publics de grande qualité.

Cette nécessité de combiner densité et design urbain est de plus en plus inscrite dans les documents de planification réalisés par les différents paliers municipaux. Le design urbain représente aussi une composante importante, voire une condition essentielle, à l'acceptabilité sociale des projets de densification urbaine.

À titre d'exemple, le PMAD de la CMM prévoit que les aménagements de type TOD, en plus d'être soumis à une densité minimale, doivent faire l'objet d'un exercice de planification détaillée visant notamment à faciliter les déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) par un aménagement qui assure la sécurité et le confort, à favoriser un aménagement distinctif qui met en valeur l'identité du lieu (design urbain, sécurité, qualité des aménagements et identité du lieu) et à favoriser une implantation du cadre bâti en front de rue ainsi qu'une facture architecturale diversifiée afin de créer un environnement convivial pour les piétons (implantation bâtie et architecture diversifiée).

Bien que ces préoccupations envers le design urbain et l'amélioration du cadre urbain ne peuvent justifier à eux seuls le recours au réseau souterrain, elles s'ajoutent aux éléments mentionnés précédemment eu égard à l'atteinte des objectifs de densité, des contraintes liées à l'intégration, à la sécurité et à l'entretien du réseau dans un milieu dense et aux économies pouvant être envisagées.

En effet, la densification accentue certains problèmes liés à l'intégration et à l'entretien du réseau électrique de distribution dont, notamment, la réduction des espaces libres et des dégagements ainsi que la présence importante de tiers (entreprises de communication, infrastructures municipales, etc.). Sans réseau souterrain, la solution serait d'accroître les espaces consacrés à la voirie, ce qui

[18] Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2009). L'aménagement axé sur le transport en commun : études de cas canadiennes. *Série socio-économique 09-018*.

entraînerait une diminution des densités observées et compromettrait à la fois l'atteinte des densités souhaitées. Les réseaux souterrains représentent, à notre avis, une caractéristique essentielle à la faisabilité technique des projets en de plus de rendre acceptable, sur le plan social, la densification des milieux.

Pour atteindre les densités indiquées dans les documents d'urbanisme (section 4.2), densités qui découlent, tel que mentionné, des choix de société faits depuis plus d'une vingtaine d'années, nous devons modifier notre façon d'aménager nos milieux de vie. Cette modification concerne également les rues et les espaces consacrés aux divers réseaux d'infrastructures publiques, incluant le réseau de distribution électrique.

À la lecture des tableaux énonçant les densités observées sur le territoire de la CMM et celles souhaitées pour arriver à des développements plus respectueux des principes du développement durable (sections 4 et 5), il est possible de constater l'écart encore très important entre ces densités.

Pour les couronnes Nord et Sud de Montréal, cet écart est au minimum du simple au double, ce qui démontre bien l'effort qui reste à faire pour modifier notre façon d'aménager nos milieux de vie. Or, cette volonté d'accroître la densité résidentielle ne peut s'appuyer uniquement sur les promoteurs et les constructeurs. Pour y arriver, elle nécessite de mettre en place plusieurs outils réglementaires ou incitatifs. Elle nécessité également de modifier notre façon d'aménager les rues et les autres réseaux.

À titre d'exemple, eu égard aux différents cas étudiés par la SCHL, les banlieues traditionnelles auraient, en moyenne, 36 % plus de rues/voies/ruelles que les celles aménagées en fonction des principes du nouvel urbanisme[19].

Ce gaspillage d'espaces faisant diminuer la densité résidentielle d'un secteur est attribuable à plusieurs facteurs. L'inertie des normes appliquées par les différents acteurs concernés par l'aménagement des rues (service de voirie, représentant en sécurité civile, gestionnaire de réseau, etc.) et, dans certains cas, l'absence de concertation entre ces acteurs font partie de ces facteurs qui contribuent à augmenter la superficie nécessaire aux rues et aux autres espaces consacrés aux divers réseaux d'infrastructure publique.

[19] Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2013). Comparaison de quartiers canadiens reflétant les principes du nouvel urbanisme avec des banlieues traditionnelles (nouvelle version). Série socio-économique 13-002. Le nouvel urbanisme est un mouvement qui a vu le jour dans les années 1980 comme solution de rechange à l'aménagement traditionnel des banlieues de l'après-guerre afin de créer des quartiers dotés de rues interreliées et agréables pour les piétons, d'habitations diversifiées, de commerces locaux et d'équipements publics à la fois plus nombreux et plus esthétiques.

Déjà, en 1994, dans ses orientations en matière d'aménagement, le gouvernement du Québec mentionnait l'intention d'Hydro-Québec de favoriser une concertation entre les représentants du milieu municipal et des différents services publics (télécommunications, gaz, égouts, aqueduc, routes) pour coordonner et rationaliser les interventions sur le territoire dans le but d'identifier des solutions innovatrices pour mieux intégrer les équipements au milieu, comme la mise en commun des corridors de services publics.

Ces solutions novatrices, soit de design urbain et de qualité d'aménagement de l'espace, apparaissent aujourd'hui nécessaires pour arriver aux densités souhaitées.

À défaut d'un élargissement des espaces consacrés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publiques sur rue, la présence d'équipements divers dans un milieu urbain dense peut entraîner un encombrement des espaces publics et accroître les problèmes d'accessibilité universelle tout en diminuant les possibilités d'aménagement et de verdissement nécessaires à l'atteinte des autres objectifs associés au développement urbain durable, dont la lutte aux îlots de chaleur et la régulation des eaux de pluie et de ruissellement. Or, tous ces objectifs sont portés par des préoccupations gouvernementales, inscrites dans divers types de documents. Ils apparaissent également dans les plans métropolitains d'aménagement et de développement (PMAD) adoptés par les communautés métropolitaines de Québec et de Montréal, dans plusieurs schémas d'aménagement et de développement de MRC ainsi que dans plusieurs règlements municipaux via la règle de conformité faisant en sorte que ces différents objectifs se généraliseront au cours des années.

À cela s'ajoutent les considérations en matière de paysage urbain. Aujourd'hui, cette notion fait partie du discours non seulement des professionnels en urbanisme, en architecture, etc., mais également des citoyens qui habitent un milieu donné. De plus en plus, elle est insérée dans la réglementation comme un objet devant être protégé et contrôlé. Tout comme l'affichage et le mobilier urbain, les infrastructures et équipements de distribution d'électricité constituent une composante du paysage urbain dans la mesure où ils marquent l'esthétique d'un territoire. Or, au moment de choisir un quartier de résidence, les citoyens considèrent plusieurs facteurs, dont la qualité visuelle de l'environnement. Ainsi, si nous souhaitons intéresser les citoyens à changer leur mode de vie de façon à opter pour des quartiers plus denses et plus respectueux des principes du développement durable, ce qui constitue rarement leur premier choix, nous devons saisir toutes les occasions de (re)créer un cadre de vie attractif qui leur apportera une qualité de vie différente, mais jugée équivalente ou supérieure à celle observée dans un milieu moins dense.

Tous ces éléments viennent modifier la façon d'aménager l'espace urbain, dont l'implantation du réseau électrique, et militent pour des réseaux souterrains lorsqu'on atteint une certaine densité, d'où l'importance de bien choisir le seuil minimum à atteindre, et ce, en fonction de chaque milieu.

4. La densification du milieu bâti résulte d'un choix de société inscrit dans différents documents adoptés par le gouvernement du Québec et par les paliers municipaux

4.1 Le cadre général du régime juridique et le rôle d'Hydro-Québec à titre de mandataire de l'État

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q, ch. A-19.1, sanctionnée en 1979, instaure le cadre général du régime juridique applicable à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme au Québec. La loi s'applique aux municipalités locales, aux municipalités régionales de comté (MRC) et aux communautés métropolitaines tout en précisant que l'aménagement est une fonction partagée entre quatre paliers décisionnels, incluant le gouvernement, ses ministres et les mandataires de l'État à travers les orientations gouvernementales, les avis, les ordonnances et les décrets. Hydro-Québec est un mandataire de l'État.

La loi impose ainsi à tout organisme compétent, soit une communauté métropolitaine et une MRC, de maintenir en vigueur un plan métropolitain d'aménagement et de développement pour la communauté métropolitaine de Montréal et de Québec de même qu'un schéma d'aménagement et de développement pour les MRC du Québec.

La loi met de l'avant certains principes fondamentaux, dont notamment que l'aménagement est d'abord une responsabilité politique et qu'il appartient aux élus, en relation avec les citoyens, d'effectuer les choix, de prendre les décisions et de faire les arbitrages qui s'imposent. À travers l'exercice de conformité entre les documents et les outils réglementaires, l'aménagement fait appel à la coordination et à la conciliation des choix des acteurs des paliers de décision.

La conformité est un lien logique qui doit exister, d'une part, entre documents de planification et les orientations gouvernementales et, d'autre part, entre les outils réglementaires et les outils de planification (conformité gouvernementale, métropolitaine, régionale et locale). En d'autres termes, les choix des municipalités doivent être conformes aux choix des élus formant le conseil de la MRC, les choix de la MRC doivent être conformes aux décisions des élus siégeant au conseil de la Communauté métropolitaine (si applicable[20]) et, enfin, le gouvernement doit

[20] Depuis 2010, il existe deux communautés métropolitaines au Québec, soit celle de Montréal et de Québec, lesquels doivent maintenir en vigueur un plan métropolitain qui « dans une perspective de développement durable, définit des orientations, objectifs et critères aux fins d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire de la communauté métropolitaine. » (LAU, art. 2.24). La communauté métropolitaine de Montréal regroupe 82 municipalités, 14 MRC, 3,9 millions d'habitats représentant 48% du Québec. La communauté métropolitaine de Québec regroupe, quant à elle, 28 municipalités, 3

approuver les documents de planification des communautés et des MRC au regard de l'atteinte des orientations gouvernementales (voir figure 5). À ce sujet :

> *« Le gouvernement et ses mandataires jouent un rôle important au regard du contenu du plan métropolitain et du schéma d'aménagement. Ce rôle est d'abord exercé lors de l'élaboration et de la mise en vigueur du plan ou du schéma, mais il est tout aussi important lors de sa modification et lors de sa révision. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit un dialogue formel entre le conseil de la Communauté ou de la MRC et le gouvernement pour permettre la conciliation entre les intentions de la Communauté ou de la MRC et les orientations et les projets du gouvernement, de ses ministres, de ses mandataires ainsi que des organismes publics sur le territoire régional. Au terme de ce dialogue, si le gouvernement estime que la modification proposée ou le document révisé ne respectent pas ses orientations ou ses projets, il peut alors forcer l'organisme compétent à remplacer le règlement de modification (art. 51 et 53.7 à 53.9 et 53.12 LAU) ou le plan ou schéma révisé (art. 56.4 et 56.14 à 56.17 LAU).*[21] *»*

Au final, considérant la notion de conformité et la règle de concordance (figure 5), les choix des élus des différents paliers décisionnels s'opposent aux citoyens et aux promoteurs à travaux les outils de contrôle du territoire, soit les règlements d'urbanisme.

Étant un mandataire de l'État, Hydro-Québec joue un rôle important dans le processus d'approbation et de mise en vigueur des plans métropolitains et des schémas d'aménagement des communautés et des MRC du Québec. Celles-ci, rappelons-le, doivent énoncer des orientations d'aménagement en matière de gestion de l'urbanisation, de rentabilisation des équipements et des infrastructures publics, de milieux de vie de qualité, de protection environnementale et de prise en compte des paysages[22].

En effet, le ministre responsable, soit le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, doit, avant de se prononcer sur la conformité du plan métropolitain ou d'un schéma à l'égard des orientations gouvernementales et des projets du gouvernement, prendre avis auprès des ministères et mandataires de

---

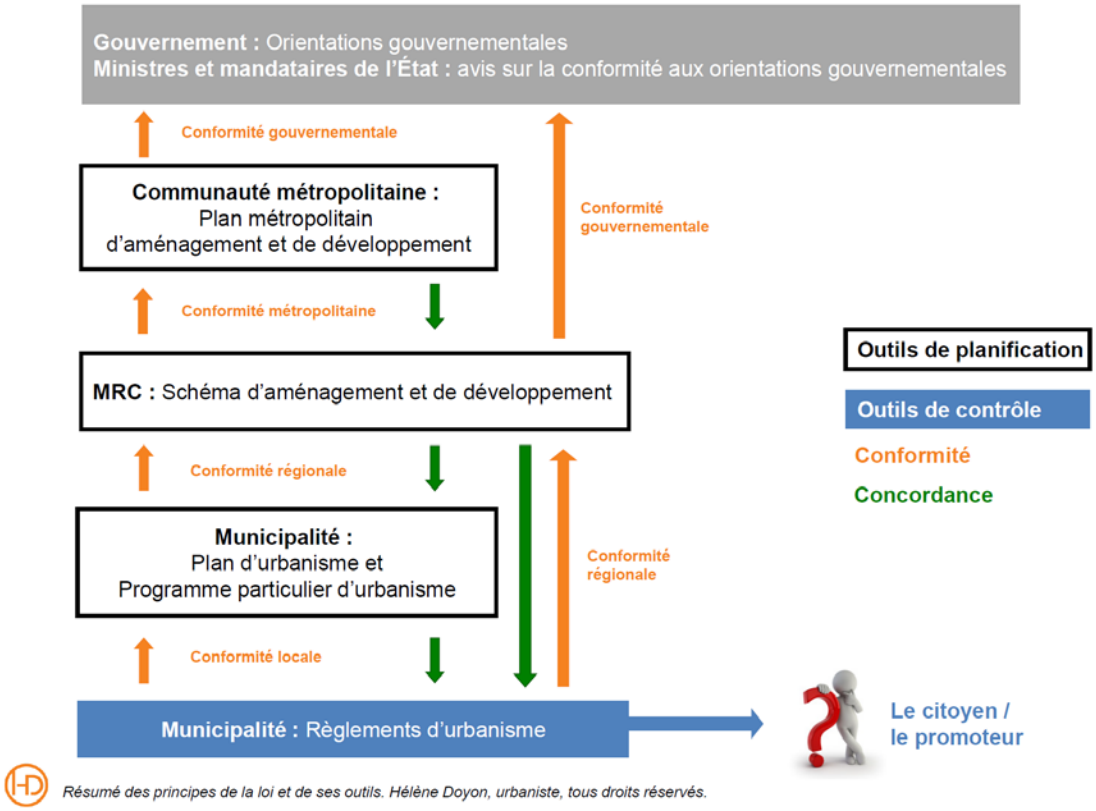
MRC pour un total de 750 000 habitants. Les MRC situées à l'extérieur d'un territoire métropolitain ne sont pas soumises à une conformité métropolitaine, mais uniquement à une conformité gouvernementale. Des modalités particulières s'appliquent aux MRC périmétropolitaines.

[21] Lorne Giroux, j.c.a et Me Isabelle Chouinard, Les pouvoirs municipaux en matière d'urbanisme, Barreau du Québec, Droit public et administratif, volume 7, Titre IV, 2015-2016, Éditions Yvon Blais, page 411.

[22] Voir les orientations gouvernementales pour un aménagement du territoire concerté (1994 et 1995) et les orientations applicables aux régions métropolitaines, disponibles sur le site www.mamot.gouv.qc.ca

l'État (art. 47.2, 53.16, 61.1, 267 LAU). Étant un mandataire de l'État, Hydro-Québec énonce, depuis les années 1980, son avis à l'égard des outils de planification des MRC et des communautés métropolitaines, incluant, le cas échéant, les objectifs de densification.

Figure 5 : Résumé des principes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ses outils



La société d'État peut ainsi, via un avis adressé au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, énoncer ses objections et ses préoccupations sur la gestion de l'urbanisation au Québec, la densification des milieux et la rentabilisation des équipements et des infrastructures publics, incluant les réseaux électriques.

La densification du milieu bâti est une conséquence des choix de société retenus depuis plus d'une vingtaine d'années afin d'appliquer les principes du développement durable à l'échelle des villes. Cette notion de développement durable a été inscrite, dès 1994, dans les premières orientations gouvernementales en matière d'aménagement adoptées par le gouvernement du Québec en vertu de la

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et, par la suite, dans la *Loi sur le développement durable* au début des années 2000.

Les choix d'aménagement et de densification du territoire des élus métropolitains, régionaux et locaux sont ainsi approuvés par le gouvernement et les mandataires de l'État, dont Hydro-Québec, y prennent part à travers leurs avis.

4.2 La densification du territoire pour les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec

Les différents paliers municipaux ont pris parti envers la densification du milieu bâti. À titre d'exemple, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a fait de la densification du territoire un des principaux éléments de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) adopté en décembre 2011.

> *« La notion de densité est directement liée à la consommation d'espace. Or, dans le contexte du respect des principes de saine gestion de l'urbanisation et de protection du territoire agricole issus du Cadre métropolitain d'aménagement ainsi que des orientations et des attentes gouvernementales, la Communauté demande à ses partenaires de poser des gestes concrets afin de hausser la densité du développement futur sur leur territoire respectif [23]. »*

En aparté, rappelons qu'au tournant des années 2000, le gouvernement du Québec a créé deux communautés métropolitaines, soit celle de Montréal et celle de Québec, pour accroître l'attractivité et la compétitivité de leur territoire à l'échelle internationale. Si la notion de compétitivité renvoie principalement à des éléments de nature économique, celle d'attractivité fait essentiellement référence à la capacité qu'auront ces communautés d'aménager leur espace afin d'améliorer leur image et d'attirer ainsi de nouvelles richesses (humaines et financières) dans un contexte de plus en plus marqué par une forte concurrence entre les grandes régions urbaines. Or, toutes ces dernières utilisent notamment la qualité de leur aménagement et le respect des principes du développement durable pour augmenter leur attractivité. Ainsi, on ne peut passer à côté de l'importance de revoir notre façon d'aménager nos milieux de vie dont, minimalement, ceux rassemblant une plus grande quantité de personnes, comme les centres-villes, les pôles et les quartiers de type TOD (*Transit-oriented development*).

De façon plus précise, le PMAD de la CMM propose d'orienter au moins 40 % de l'urbanisation projetée d'ici 2031 à proximité des points d'accès du réseau de

[23] Communauté métropolitaine de Montréal. Plan métropolitain d'aménagement et de développement. 2011.

transport en commun structurant dans des quartiers de type TOD. Au total, 155 aires TOD ont été identifiées au PMAD, en plus des corridors de transport et des réseaux de transport en commun structurant (figure 6).

L'étendue de ces « aires TOD » est définie selon le type d'infrastructure de transport en présence, à savoir dans un rayon de 1 km autour des points d'accès d'un métro, d'un train de banlieue et d'un système léger sur rail (SLR) et dans un rayon d'au minimum 500 m autour des points d'accès d'un tramway ou d'un système rapide de bus (SRB). Cette orientation résultera en la création de développements immobiliers dont la densité visée se situera entre 30 et 150 logements à l'hectare en fonction de l'infrastructure considérée (tableau 1).

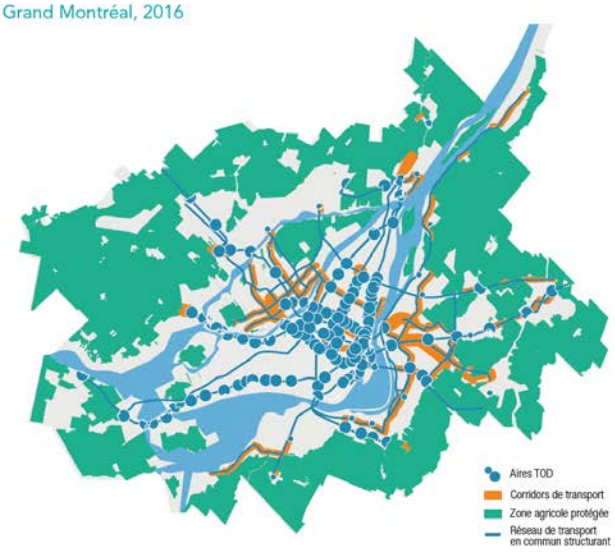
Au sujet des paramètres de détermination des seuils minimaux de densité, le PMAD de la CMM précise que :

> *« Des seuils minimaux de densité sont déterminés pour chacun des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant (aires TOD). Les seuils minimaux de densité sont établis en tenant compte de quatre paramètres :*
> - *la localisation du point d'accès au transport en commun sur le territoire du Grand Montréal, à savoir, si le point d'accès est compris ou non au centre du Grand Montréal. Le centre du Grand Montréal correspond à la partie centrale du territoire métropolitain, tel qu'illustré à la carte 7;*
> - *le type de milieu (régional, centre urbain, suburbain ou quartier), indiqué par les partenaires dans le cadre de la caractérisation des points d'accès au transport collectif effectué en 2010-2011;*
> - *la densité résidentielle brute médiane observée dans le rayon des points d'accès;*
> - *les caractéristiques spécifiques à certaines aires.*
>
> *En ce qui a trait aux réseaux de bus (SRB et axes de rabattement), les seuils minimaux de densité ont été déterminés en prenant en considération certaines pratiques reconnues à l'égard d'un service de transport en commun complémentaire à un réseau structurant. À titre d'exemple, les densités recommandées par le gouvernement de l'Ontario et mises en place par la Ville d'Ottawa varient de 30 à 50 logements à l'hectare brut selon le niveau de service désiré[24]. »*

[24] Communauté métropolitaine de Montréal. Plan métropolitain d'aménagement et de développement. 2011.

Figure 6 : Aire TOD du Grand Montréal et résumé des avantages

CARTE 11. Aires TOD du Grand Montréal, 2016



ENCADRÉ 5

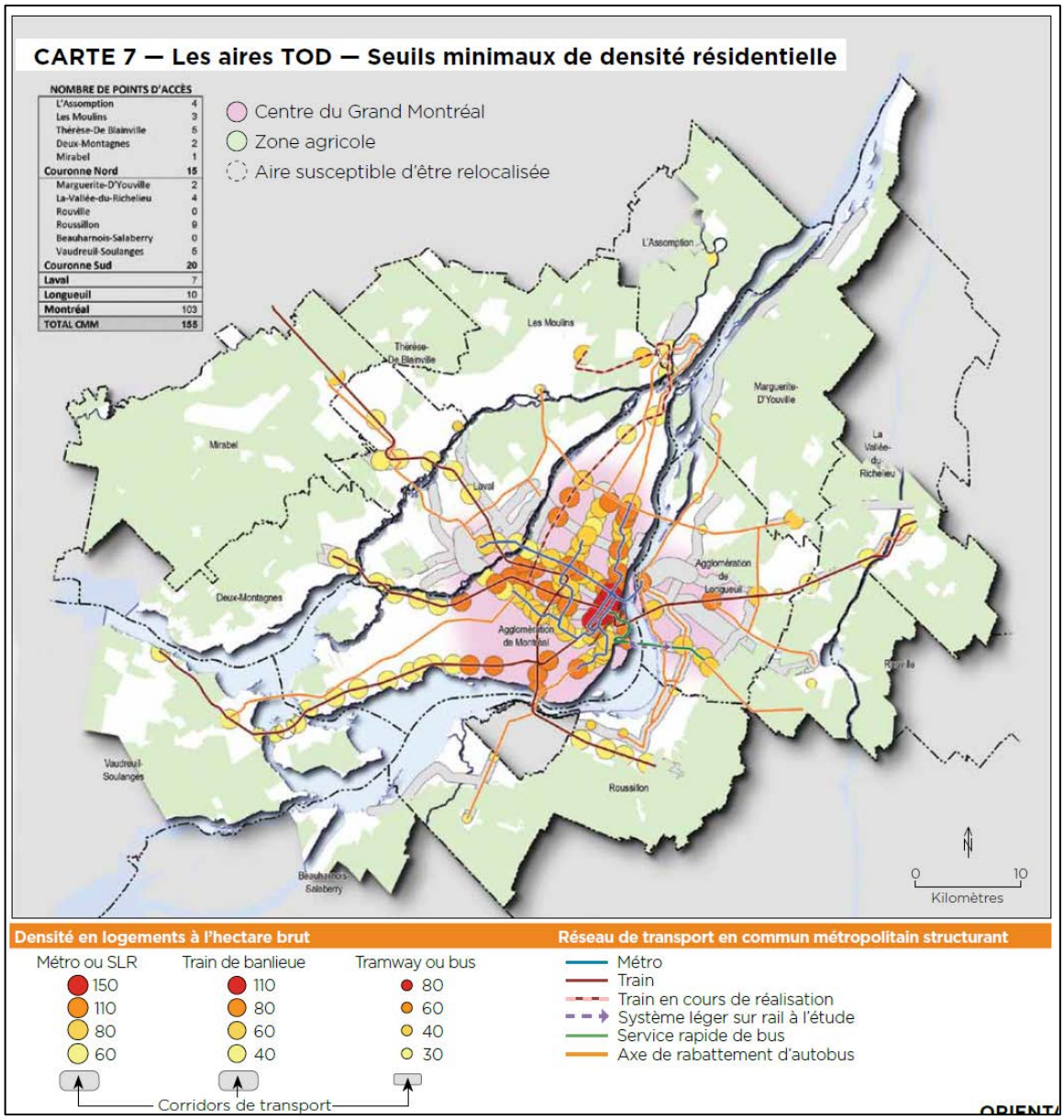
RÉSUMÉ DES AVANTAGES LIÉS À LA RÉALISATION DE QUARTIERS TOD

La réalisation de quartiers de type TOD favorise l'amélioration de la qualité de vie urbaine et contribue simultanément à l'atteinte de plusieurs objectifs :

- l'augmentation du nombre de ménages et d'emplois localisés dans l'aire d'influence du réseau de transport collectif structurant afin d'améliorer l'accessibilité aux emplois pour un nombre accru de travailleurs;
- l'amélioration de l'accessibilité par transport collectif et actif aux services de proximité;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment par le rapprochement des résidences et des lieux d'activités humaines, ainsi que la réduction de la congestion routière;
- l'optimisation des investissements publics, tant municipaux que gouvernementaux;
- l'augmentation de la valeur foncière et une meilleure réponse aux besoins diversifiés en logement;
- l'amélioration de la santé de la population en réduisant la dépendance à l'automobile et en favorisant les déplacements actifs (vélo, marche);
- la réduction des impacts de l'élargissement de l'empreinte urbaine sur les milieux naturels et agricoles.

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Portrait du Grand Montréal, édition 2016, page 93.

Figure 7 : Aires TOD identifiées au PMAD de la CMM et les seuils de densité



Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), 2011.

Tableau 1 : Seuils minimaux de densité résidentielle aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant déterminés selon les caractéristiques du milieu (densité brute, logements par hectare)

	Métro-SLR	Train de banlieue	Tramway-SRB- axes de rabattement
Très élevé	150	110	80
Élevé	110	80	60
Moyen	80	60	40
Faible	60	40	30

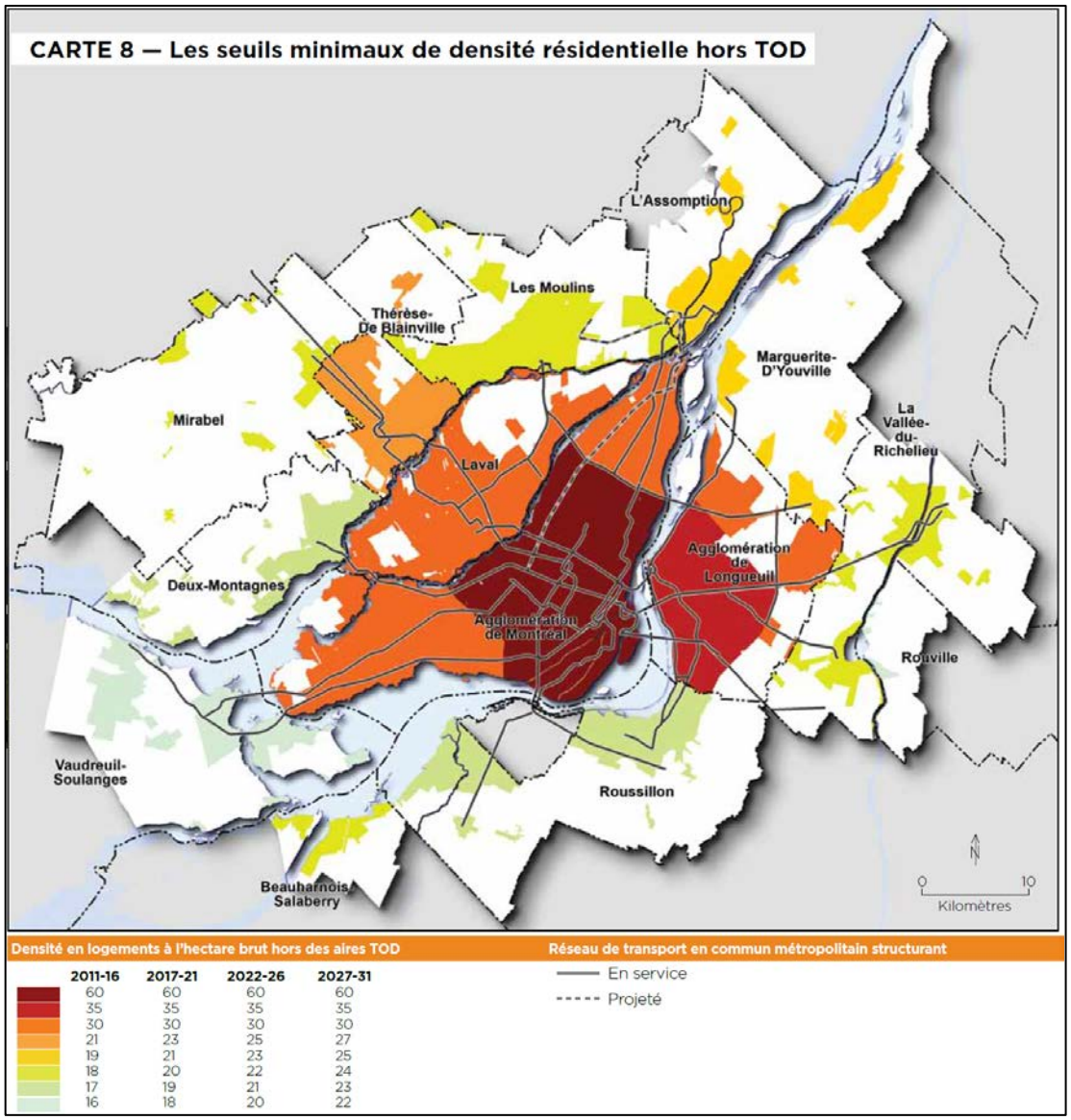
Note : SLR (système léger sur rail), SRB (système rapide de bus), axe de rabattement (autobus empruntant une autoroute ou une route nationale et qui assure une liaison directe et efficace avec des modes lourds de transport (métro, SLR)).
Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), 2011.

Par ailleurs, à l'extérieur des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain et des aires TOD, le PMAD de la CMM prescrit des seuils de densité résidentielle progressifs de 2011 à 2031 (figure 8). À l'ultime, selon les choix de densité enchâssés par le gouvernement, la densité minimale devrait varier entre 22 et 60 logements à l'hectare en 2031 sur l'ensemble du territoire métropolitain, ce qui est loin derrière la cible souhaitée par Hydro-Québec de 108 logements à l'hectare pour leur contribution à un développement de milieux durables.

> *« L'établissement des seuils minimaux de densité doit aussi contribuer à restreindre les coûts des infrastructures et les coûts environnementaux associés à la croissance urbaine. À cet effet, une étude du C.D. Howe Institute indique que la forme urbaine a une incidence sur les coûts de desserte en services et infrastructures. Ainsi, un développement compact occasionnerait, selon certaines études, une réduction considérable des coûts de construction (+/-50 %) et d'entretien (+/-30 %) du réseau de rues et des infrastructures d'aqueduc et d'égout.*
>
> *Dans un souci d'élaborer le PMAD, en collaboration avec ses partenaires, la Communauté a conclu, en septembre 2010, des conventions avec les cinq secteurs à l'égard des objets du Plan métropolitain d'aménagement et de développement traitant de la définition des seuils minimaux de densité et de la définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace.*
>
> *Dans le cadre de ces conventions, les partenaires se sont engagés à définir, pour leur territoire respectif, à l'extérieur des corridors de transport collectifs métropolitains, dans une perspective de développement durable et en fonction d'un horizon de planification pour l'année 2031, des orientations, des objectifs et des critères portant sur :*

- *la définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu;*
- *la définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace[25]. »*

Figure 8 : Seuils minimaux de densité résidentielle hors TOD



Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), 2011.

[25] Communauté métropolitaine de Montréal. Plan métropolitain d'aménagement et de développement. 2011.

De par la règle de conformité de la LAU (figure 5), cette vision de la densification du territoire se traduit dans les documents régionaux et locaux de planification ainsi que dans la réglementation municipale. Bien qu'une municipalité locale puisse faire le choix de prévoir des seuils de densité minimaux plus élevés que ceux imposés par la CMM, il apparaît illusoire de retenir, sauf exception, une densité égale ou supérieure à 108 logements à l'hectare comme une mesure représentative du développement et pouvant avoir accès à l'enfouissement.

Le PMAD de la CMM illustre cette volonté sociétale de procéder à un aménagement du territoire plus cohérent avec les principes du développement durable, laquelle a été approuvée par le gouvernement lors de l'entrée en vigueur du PMAD. La même volonté se reflète également dans le PMAD de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) ainsi que dans les plus récents schémas d'aménagement et de développement des MRC. Le virage de la densification du territoire amène ainsi les décideurs à revoir la façon d'aménager le territoire et contribue à l'atteinte des orientations gouvernementales visant la rentabilisation des équipements et des infrastructures publics, en plus de réduire les impacts environnements liés à une expansion urbaine.

Sur le territoire de la CMQ, les densités visées dans les pôles urbains les plus importants varient de 35 logements à hectare à 75 logements à hectare. Ces seuils de densité ont été négociés entre les élus représentant les 28 villes du territoire et ont fait l'objet de plusieurs discussions, notamment lors des consultations publiques menées avant l'adoption du PMAD.

À titre d'exemple, pour les pôles métropolitains de type 1 (qui incluent la colline Parlementaire, le Vieux-Québec, le quartier Saint-Roch et le quartier de Pointe-aux-Lièvres), la densité minimale est fixée à 75 logements à l'hectare. Quant aux pôles de type 2 (Sainte-Foy et Desjardins à Lévis), la densité minimale prescrite est de 40 logements à l'hectare et, pour les pôles de type 3 (Lebourgneuf, Place Fleur-de-Lys, Estimauville et le pôle Chaudière à Lévis), la densité minimale prescrite est de 35 logements à l'hectare.

4.3 La densification du territoire pour certaines grandes villes du Québec

Eu égard aux nouveaux paramètres du service de base pour le prolongement du réseau souterrain (situation nº 2) proposés par Hydro-Québec, nous comprenons qu'aucun des pôles de la région métropolitaine de Montréal et de la région métropolitaine de Québec ne pourrait, de prime abord, bénéficier de ces nouveaux paramètres. Il en est ainsi pour la plupart des paliers municipaux situés à l'extérieur de la grande région de Montréal.

Selon le plus récent décret de population du MAMOT (2016)[26], on retrouve 10 villes au Québec ayant plus de 100 000 habitants, soit : Montréal, Québec, Lévis, Longueuil, Sherbrooke, Terrebonne, Trois-Rivières, Saguenay, Gatineau et Laval. Les villes de Sherbrooke, Gatineau, Trois-Rivières et Saguenay se situent à l'extérieur des territoires métropolitains.

Le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Sherbrooke[27] vise également un accroissement des densités résidentielles tout en précisant, en fonction de son milieu, un seuil de forte densité fixé à 30 logements à l'hectare.

Il semble y avoir une seule exception à l'extérieur de la grande région de Montréal. En effet, les seuils de densité visés par la Ville de Gatineau[28] s'approchent, sans les égaler, de ceux observés dans la région métropolitaine de Montréal (cible pour 2051). Mais là encore, un seul secteur de la ville (centre-ville) pourrait bénéficier des nouveaux paramètres proposés par Hydro-Québec, dans la mesure où la densité est supérieure à la cible de 75 logements à l'hectare (brute), puisque la densité observée dans ce secteur se situe actuellement à 48,8 logements à l'hectare (brute)[29].

Tableau 2 : Cibles de densité selon la hiérarchie des pôles de la structure urbaine, Ville de Gatineau, 2051

Composantes structurantes		Cible de densité nette moyenne (log./ha)	Cible de densité brute (log./ha) *
Centre-ville		100	75
Pôles d'emplois mixtes	De la Cité	80	64
	Des Allumettières	60	48
Noyaux urbains	Buckingham	40	32
	Vieux-Aylmer	50	40
Zones axées sur le transport en commun	Type 1	60	48
	Type 2	40	32

Source : Ville de Gatineau, Schéma d'aménagement et de développement révisé, 2015

[26] Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), Décret de population 2016 (www.mamot.gouv.qc.ca).

[27] Cette ville, dont le territoire résulte des fusions municipales opérées au début des années 2000, exerce également les pouvoirs d'une MRC et, à ce titre, adopte un schéma d'aménagement et de développement.

[28] Idem.

[29] D'autres données en ce qui a trait aux densités actuellement observées sur le territoire de la ville de Gatineau sont également présentées à la section 5.1.

* Pour des fins de comparaison entre les territoires, nous avons traduit la densité nette prescrite par une densité brute. Pour ce faire, un ratio de 1,25 a été retenu, soit celui demandé par la CMM.

Quant à la Ville de Trois-Rivières, laquelle exerce également des compétences d'une MRC tout comme les villes de Sherbrooke et de Gatineau, le schéma d'aménagement et de développement, adopté en 2016, fait état d'une densité moyenne 15 logements à l'hectare pour l'ensemble des secteurs résidentiels et une densité moyenne de 32 logements à l'hectare pour les « premiers quartiers » de la ville (densité actuelle observée).

La Ville prescrit des objectifs de densification (densité brute moyenne) variant entre 6 et 32 logements à l'hectare. Ici encore, il apparaît que l'opportunité de développer un secteur résidentiel avec un réseau souterrain, selon les conditions proposées, ne pourra pas être possible pour cette région.

Tableau 5 : Objectif de densification, Ville de Trois-Rivières

Secteur	Densité brute moyenne	Densité nette moyenne
Périmètres d'urbanisation	15	23
Périmètre d'urbanisation central	17	26
Périmètre d'urbanisation de Saint-Louis-de-France	6	8
Périmètre d'urbanisation de Pointe-du-Lac	7	11
Premiers quartiers	32	59
Périmètre d'urbanisation central excluant les premiers quartiers	15	22
Développements récents (2002-2014)(1)	11	18

(1) Approximation basée sur la partie déjà réalisée de six projets situés dans le périmètre d'urbanisation central.

Source : Ville de Trois-Rivières, Schéma d'aménagement et de développement révisé, 2016 (tableau 12).

Quant à la Ville de Saguenay, le schéma d'aménagement et de développement propose, pour les secteurs centraux, une haute densité correspondant à 9 logements à l'hectare et plus et, pour les autres secteurs, une densité faible de 8 logements à l'hectare et moins.

L'évolution actuelle de l'aménagement du territoire qui privilégie une forme de densification et modifie notre mode d'occupation du territoire n'est donc pas établie de façon discrétionnaire par certaines autorités municipales. Advenant le cas où les villes et les citoyens avaient le choix, chacun d'eux continuerait à privilégier la faible densité si on se fie aux enquêtes réalisées depuis plusieurs années par le Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues pour mieux comprendre les choix

résidentiels des citoyens[30].

Le constructeur prend également un risque en appuyant le corps public dans sa démarche visant à appliquer les principes du développement durable à l'aménagement du territoire. Ce choix de société doit être accompagné par des mesures concrètes, notamment par Hydro-Québec, pour se concrétiser de la façon la plus optimale possible. Force est de constater que la cible de 108 logements à l'hectare est largement supérieure aux cibles de densité prescrites par les grandes villes du Québec, lesquels sont responsables de la planification en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

[30] À titre d'exemple, voir notamment la présentation faite par Mme Lotfi Simin lors du 9e Colloque de la Relève VRM/ INRS-UCS tenu à Montréal, le 17-18 mai 2011, intitulée *Les aspirations résidentielles des résidents de la CMQ dans l'enquête Demain Québec : Une comparaison des ménages avec et sans enfants qui désirent déménager d'ici cinq ans*. Cette présentation est disponible à l'adresse suivante : http://www.vrm.ca/wp-content/uploads/Releve9_Lotfi.pdf

5. La densité comme critère de base pour juger de l'opportunité d'une alimentation en souterrain : quel seuil faut-il choisir ?

La densité peut représenter un critère de départ pour évaluer l'opportunité de prolonger le réseau souterrain. Toutefois, le choix d'un seuil minimum de densité n'est pas chose aisée. Comme mentionnée précédemment, la densité ne peut être isolée de son contexte puisque la perception de la densité varie en fonction d'un milieu donné.

Au-delà ce constat, il appert qu'un seuil de 108 logements à l'hectare n'aura pas ou peu d'effet sur le territoire comparativement à la situation actuelle, soit la gestion des demandes d'alimentation en souterrain en fonction des zones de référence souterraine.

Établir les seuils de densité réelle observée sur le territoire est une tâche colossale. Nous nous sommes donc basées sur des données connues et publiées pour faire un portrait des densités réelles observées.

5.1 La densité réelle observée sur le territoire de la CMM et pour la Ville de Gatineau

Le tableau suivant illustre, en fonction des dernières données disponibles, les densités totales actuellement observées sur le territoire de la CMM. Les densités observées, contrairement à celles prescrites au PMAD ou dans un schéma d'aménagement, offrent une image réelle de la réponse du marché face aux objectifs poursuivis.

On constate que les densités réelles les plus élevées se situent à Montréal (52 log./ha), particulièrement à l'intérieur des aires TOD (70 log./ha), ce qui est largement inférieur à la densité de 108 logements à l'hectare proposée.

Tableau 4 : Densité résidentielle brute totale observée sur le territoire de la CMM (logements/hectare), 2014

MRC et agglomérations	Densité résidentielle brute totale	Densité résidentielle brute dans les aires TOD	Densité résidentielle brute hors TOD
Montréal	52	70	38
Longueuil	23	28	22
Laval	23	30	22
L'Assomption (partie CMM)	16	23	16

Roussillon	15	16	15
Marguerite-D'Youville	15	17	15
Thérèse-De Blainville	15	21	14
Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	12	N/A	12
Deux-Montagnes (partie CMM)	12	18	12
La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	12	17	12
Mirabel	12	15	11
Rouville (partie CMM)	12	N/A	12
Les Moulins	11	18	12
Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	8	15	7
Grand Montréal	**22**	**53**	**20**

Source : Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), à partir des rôles d'évaluation foncière 2014 du MAMOT. Traitement : CMM, 2015.

Il est possible d'observer un accroissement des densités résidentielles au cours des dernières années, si on isole les développements les plus récents (tableau 5). Ainsi, la CMM estime à 76 logements à l'hectare la densité des nouveaux logements construits dans les aires TOD entre 2010 et 2013 comparativement à une densité de 53 logements à l'hectare lorsqu'on considère l'ensemble des logements indépendamment de l'année de construction. Même au regard des développements récents, les densités supérieures à 108 logements à l'hectare sont uniquement observables à l'intérieur de quelques aires TOD de Montréal.

Tableau 5 : Densité résidentielle brute dans les aires TOD sur le territoire de la CMM (logements/hectare), 2014

Secteur	Densité totale des logements situés en aires TOD	Densité des logements construits en aires TOD entre 2010 et 2013
Agglomération de Montréal	70	146
Agglomération de Longueuil	28	52
Laval	30	62
Couronne Nord	20	40
Couronne Sud	16	37
Grand Montréal	**53**	**76**

Source : Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), à partir des rôles d'évaluation foncière de 2011 à 2014 du MAMOT. Traitement : CMM, 2015.

Un accroissement de la densité résidentielle s'observe également à l'extérieur des aires TOD (tableau 6). Celle-ci serait de 27 logements par hectare si on isole les nouveaux logements construits entre 2010 et 2013 comparativement à 20 logements par hectare lorsqu'on considère l'ensemble des logements indépendamment de l'année de construction.

Tableau 6 : Densité résidentielle brute à l'extérieur des aires TOD sur le territoire de la CMM (logements/hectare), 2014

MRC et agglomérations	Densité totale des logements situés à l'extérieur des aires TOD	Densité des logements construits à l'extérieur des aires TOD entre 2010 et 2013
Agglomération de Montréal - Centre	62	168
Agglomération de Montréal – Hors Centre	21	48
Agglomération de Longueuil –Centre	25	29
Agglomération de Longueuil – Hors Centre	12	17
Laval	22	37
L'Assomption (partie CMM)	16	18
Roussillon	15	24
Marguerite-D'Youville	15	25
Thérèse-De Blainville	14	31
Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	12	18
Deux-Montagnes (partie CMM)	12	22
La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	12	25
Mirabel	11	15
Rouville (partie CMM)	12	N/A
Les Moulins	12	21
Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	7	11
Grand Montréal	**20**	**27**

Source : Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), à partir des rôles d'évaluation foncière de 2011 à 2014 du MAMOT. Traitement : CMM, 2015.

Eu égard aux densités résidentielles qui viennent d'être présentées, on ne peut que constater la forte disparité entre les territoires. L'analyse des données réelles tend à conclure que seules certaines parties du centre de Montréal pourront bénéficier du prolongement du réseau souterrain au regard du critère de densité de 108 logements à l'hectare, principalement à l'intérieur de la zone de référence souterraine ou en bordure de celle-ci.

Cette variation des densités résidentielles s'observe également ailleurs au Québec. À titre d'exemple, le tableau suivant illustre les densités observées sur le territoire de la Ville de Gatineau et les cibles de densité, horizon 2051.

Tableau 7 : Densité résidentielle moyenne actuelle observée dans les « villages urbains » de la Ville de Gatineau

Villages urbains	Densité moyenne actuelle (log./ha)		Cible de densité moyenne en 2051 (log./ha)	
	Densité nette	Densité brute*	Densité nette	Densité brute*
Vallée-de-la-Lièvre	16	12.8	24	19.2
Bassin-de-la-Lièvre	16	12.8	18	14.4
Rivière-Blanche	17	13.6	20	16
Des Vallées	5	4	11	8.8
Du Moulin	24	19.2	26	20.8
La Cité	30	24	32	25.6
Rivière Gatineau	26	20.8	28	22.4
Les Rapides	13	10.4	21	16.8
Centre-Ville	61	48.8	100	80
Lac-des-fées	38	30.4	39	31.2
Mont-Bleu	45	36	45	36
Hautes-Plaines	25	20	26	20.8
Du Parc	40	32	41	32.8
Du Plateau	25	20	31	24.8
Les Golfs	6	4.8	14	11.2
Lac-Deschênes	18	14.4	20	16
Des Explorateurs	22	17.6	25	20
Ville de Gatineau	24	19.2	28	22.4

Source : Ville de Gatineau, Schéma d'aménagement et de développement révisé, 2015

* Pour des fins de comparaison entre les territoires, nous avons traduit la densité nette prescrite par une densité brute. Pour ce faire, un ratio de 1,25 a été retenu, soit celui demandé par la CMM.

5.2 La cible de 108 logements doit être revue à la baisse dans la mesure où Hydro-Québec veut réellement contribuer à la qualité des milieux de vie et s'adapter aux réalités observées

Lorsqu'on tente de choisir un seuil minimum de densité pour lequel le service de base pour le prolongement de ligne souterraine sera considéré, il ne peut y avoir un seul seuil, une seule définition de ce qui est une forte densité pour toutes les catégories de villes. Fortement subjective, la notion de forte densité ne peut pas être employée comme un moyen rationnel pour caractériser un milieu de vie.

À cette étape, une des solutions possibles serait de poursuivre les réflexions pour établir des seuils de densité plus réalistes des situations urbaines pouvant être observées au Québec, tout en validant, par des études indépendantes, leur rentabilité économique, et ce, sur la durée de vie de l'équipement et de l'infrastructure. Or, se lancer dans de telles études ferait en sorte de retarder la réalisation de projets innovants en matière d'aménagement. Il s'agit d'un luxe qu'on ne peut se payer puisque les projections démographiques élaborées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) font en sorte que c'est maintenant qu'il fait agir.

À la lumière des dernières projections démographiques établies par l'ISQ[31] indiquant une diminution de la formation des ménages pour les années à venir, c'est maintenant qu'il faut agir si nous voulons avoir un impact réel sur la qualité des milieux de vie, et ce, en fonction des principes du développement durable.

En effet, puisque le taux de croissance annoncée du nombre de ménages par le scénario de référence de l'ISQ commence déjà à descendre et cette décroissance s'accélérera dans le temps, il y a aura nécessaire un impact sur la densité des projets à venir. Or, comme la formation de nouveaux ménages est souvent considérée comme un déterminant important pour établir les projections du nombre de logements à construire, ce ralentissement présente un intérêt particulier du point de vue économique. Il présente également un intérêt en matière de densité, car, dans les milieux où les densités observées sont encore très loin de celles souhaitées, il apparaît plus que probable que le chemin à parcourir pour atteindre l'objectif fixé doit être fait rapidement et encouragé par différentes mesures afin de limiter les risques économiques.

Une autre solution serait de se rabattre sur les seuils de densité définis dans les documents de planification établis à l'échelle des communautés métropolitaines et des MRC. Ces seuils, en plus de faire l'objet de plusieurs compromis entre les élus municipaux adoptant les documents de planification, sont négociés avec le gouvernement du Québec à travers l'avis primaire émis à l'étape du projet de document de planification. Généralement, les seuils de densité qui ressortent de ces documents tiennent compte de la réalité du milieu et de l'acceptation sociale nécessaire à l'émergence de projets innovants qui tentent de modifier les façons de faire[32].

---

[31] ISQ. Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061. Édition 2014

[32] Diverses options s'offrent aux MRC pour cibler des secteurs particuliers. À titre d'exemple, la loi permet aux MRC d'identifier, à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement, des zones susceptibles de faire l'objet de façon prioritaire d'un aménagement ou d'un réaménagement, et ce, en tenant compte des investissements publics consentis et à venir. En complément, les municipalités peuvent établir des secteurs de planification particulière.

Dans le cas des municipalités de la CMM, en retenant les seuils minimaux pour les aires TOD (gares de train de banlieue et métro/SLR), ceux-ci varieraient entre 40 et 150 logements par hectare. Il va sans dire que, eu égard aux densités observées au cours des dernières années, il s'agit encore de seuils relativement importants qui limiteraient le nombre de projets pouvant bénéficier d'un réseau souterrain. Considérant les principes de planification et les orientations axées sur le transport en commun, il nous apparaît souhaitable de retenir une densité minimale de 40 logements à l'hectare dans le cadre la proposition d'Hydro-Québec. Cette proposition assurerait un réseau souterrain aux aires TOD, aux quartiers plus denses et, dans un esprit de cohérence, aux abords des stations projetées du réseau électrique métropolitain (REM), projet de la Caisse de dépôt et placement du Québec, Infrastructures (CDPQ-Infra). Rappelons que, considérant qu'une aire TOD vise la mixité des fonctions, celles-ci accueilleront nécessairement d'autres activités urbaines (commerces, institutions, etc.) qui pourraient être considérées dans la DEM visée par Hydro-Québec.

D'autres arguments militent en faveur d'une différenciation des seuils de densité considérés en fonction des milieux et des projets.

En effet, si nous voulons que les nouveaux développements réalisés à l'extérieur des grands centres urbains puissent fournir tous les avantages et toutes les externalités souhaitées en matière de développement urbain durable (dont des économies en matière énergétique), il faut tout d'abord intéresser les gens à y habiter. Or, si nous souhaitons, comme collectivité, avoir des choix responsables en matière d'aménagement, il faut que les milieux perçus comme étant de forte densité puissent offrir des avantages que les autres milieux, plus diffus, ne peuvent offrir.

La qualité du cadre de vie, comprenant des espaces publics de qualité, fait partie de ces avantages. L'alimentation en souterrain apparaît, dans bien des cas, comme un moyen d'accroître cette qualité et d'assurer une acceptabilité sociale aux projets. Puisque cette notion de qualité du cadre de vie ne peut être détachée du contexte environnant, il devient important de tenir compte du milieu dans lequel se situera le projet afin de définir le seuil de densité à atteindre pour procéder à l'alimentation en souterrain.

Conclusion

Pour conclure notre avis urbanistique, bien que nous ayons émis de nombreuses réserves, nous réitérons notre appui à la modification des conditions de service pour le réseau souterrain par Hydro-Québec. Ce changement d'orientation de la société d'État permettra d'actualiser l'offre de service à la réalité de l'urbanisation des villes observée depuis les dernières années. Nous voyons ce changement d'orientation comme étant une volonté à participer aux choix de société pour la création de milieux de vie de qualité, durables et densifiés.

Il s'agit d'une avancée notable qui, à notre avis, doit être mise en place dès maintenant. En effet, considérant les perspectives de croissance à venir, l'opportunité de contribuer à ce choix de société s'effectuera au cours des 10 prochaines années : différer la décision induira un délai supplémentaire que les municipalités et la société n'ont pas le luxe de se payer.

Tel qu'il a été démontré, établir un seuil de densité minimale à 108 logements à l'hectare pour atteindre la DEM minimale est irréaliste : ce seuil n'est pas adapté aux réalisées observées dans les grandes villes du Québec et aux projets récents, sauf pour quelques exceptions. De plus, en ajoutant le critère de 2 km de rue (20 ha), force est de constater que la proposition est inaccessible. Avec la proposition soumise, nous sommes d'accord avec l'affirmation d'Hydro-Québec voulant que seul un petit nombre de projets pourraient se qualifier comme faisant partie du service de base en souterrain.

Rappelons que les pratiques d'aménagement durables, mises de l'avant par les élus, le gouvernement et les mandataires de l'État dans le cadre des documents de planification en vertu de la loi, misent non seulement sur la densification du territoire, mais également sur d'autres principes indissociables, notamment le design urbain, lequel rend indispensable les réseaux souterrains.

Plusieurs facteurs militent pour l'application de seuils de densité différenciés qui tiennent compte des réalités observées sur le terrain. Le seuil de densité minimale pour l'application de l'offre de référence d'Hydro-Québec en réseau souterrain devrait ainsi tenir compte des orientations d'aménagement mises de l'avant dans les documents de planification et s'établir à une moyenne minimale de 40 logements à l'hectare, laquelle pourrait varier selon les territoires. Ce seuil confirmerait l'intention réelle de la société d'État de contribuer aux choix de société retenus par les paliers locaux, régionaux, métropolitains et gouvernementaux.

Annexe 1

Curriculum vitae

Hélène Doyon, urbaniste
1162, rue Moffat
Verdun (Québec) H4H 1Y9
(514) 929-5738 / hdoyon@hdurbaniste.ca

Présidente
Hélène Doyon, urbaniste-conseil inc.

Association professionnelle

Ordre des urbanistes du Québec (OUQ), permis no. 1039 (depuis 2003).
Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement (COMBEQ).

Formation académique

2011- **Certificat en droit**
Université de Montréal

2002-2004 **Maîtrise en Enseignement**
Université de Sherbrooke, formation théorique 1 an, (à compléter)

1998-2002 **Certificat en administration**
Université du Québec

1997-1999 **Maîtrise en Aménagement du territoire et développement régional**
M.A. ATDR, Université Laval

1994-1997 **Baccalauréat en géographie**
Économie et aménagement du territoire, Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR)

Conférencière / formatrice invitée

- « Solutions réglementaires pour le contrôle des projets : opportunités de la LAU », COMBEQ, plusieurs journées de formation en 2016 et 2017.
- « La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme », Ordre des urbanistes du Québec (OUQ), plusieurs journées de formation en 2015, 2016 et 2017.
- « La prise de décision en urbanisme », Fédération québécoise des municipalités (FQM), plusieurs journées de formation en 2015, 2016 et 2017.
- « La réglementation et la géothermie au Québec », Forum québécois sur la géothermie, octobre 2016, Alliance québécoise de l'efficacité énergétique et Coalition canadienne de l'énergie géothermique.
- « Le droit au développement et la discrétion du conseil municipal », Congrès 2016, COMBEQ, (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

Conférencière / formatrice invitée (suite)

- « Développement et planification stratégique du territoire : les outils de la gouvernance locale et régionale », COMAQ, le 8 octobre 2015 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Steve Cadrin).
- « La mise en œuvre réglementaire des plans de conservation de milieux humides et naturels », Association des biologistes du Québec, 6 journées de formation, printemps/automne 2015.
- « Recours et infraction à la réglementation », Congrès 2015, COMBEQ, le 17 avril 2015 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « Le schéma d'aménagement : les impacts sur la réglementation locale », Congrès 2014, COMBEQ, le 18 avril 2014 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Jean-François Girard).
- « Régimes d'exception en zonage », Congrès 2013, Fédération québécoise des municipalités (FQM), le 28 septembre 2013 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « Régimes d'exception : soyez performant dans le contrôle des projets », Congrès 2013, COMBEQ, le 26 avril 2013 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « La Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU) », Congrès 2012, COMBEQ, le 26 avril 2012 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « Protection de la qualité de l'eau : techniques réglementaires et exemple du contrôle intérimaire de la CMQ », Formation continue de l'Ordre des urbanistes du Québec, 25 mai 2011.
- « Le choix de l'outil discrétionnaire en fonction de l'objectif recherché », Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec (AUAMQ), 13 mai 2011.
- « Efficace… de la demande à l'inspection », Congrès 2011, COMBEQ, le 7 avril 2011 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « Le rôle de l'élu municipal dans la protection du paysage et des sommets de montagne : un outil de développement durable », Congrès 2010, Fédération québécoise des municipalités (FQM) (en collaboration avec Fasken Martineau, Me Mario Paul-Hus).
- « Le rôle de l'officier municipal au comité consultatif d'urbanisme (CCU) », Congrès 2010, COMBEQ, le 23 avril 2010 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).
- « La grande discrétion des élus municipaux en matière d'urbanisme : comment l'exercer ? », Congrès 2009, Fédération québécoise des municipalités (FQM) (en collaboration avec Fasken Martineau, Me Mario Paul-Hus)
- « Les outils de la LAU encadrant les projets de lotissement », journée de formation sur le lotissement, organisée par l'Association québécoise de l'urbanisme, le 19 septembre 2009.
- « Déroger en toute légalité ! », Congrès 2009, COMBEQ, le 1er mai 2009 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

Conférencière / formatrice invitée (suite)

- « Actions municipales en environnement », dans le cadre d'une journée de formation « Environnement et protection des milieux naturels », organisée par l'Association québécoise de l'urbanisme, le 3 mai 2008.

- « Comment gérer les nouvelles technologies (géothermie, énergie solaire, éoliennes et toits verts) », Congrès 2008, COMBEQ, le 18 avril 2008 (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

- « Les outils de planification et le pouvoir de zoner dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme », COMBEQ, hiver 2008 (tournée de formation dans toutes les régions du Québec) (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

- « Faire la différence avec la technique des PAE : un moyen efficace pour le développement dans un esprit de collaboration entre la municipalité et le promoteur », Congrès 2007, COMBEQ (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

- « Le règlement sur les PIIA : comment éviter d'avoir le mal de mer ! », Congrès 2006, COMBEQ (en collaboration avec Dufresne Hébert Comeau, Me Louis Béland).

- « La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et ses outils : les nouvelles techniques en matière de contrôle des usages », Congrès 2005, COMBEQ (en collaboration avec Me Sandra Bilodeau).

- Formation sur mesure auprès de présidents (élus) et membres de comités consultatifs d'urbanisme (CCU), Ville de Montréal (2005 à aujourd'hui).

Publications

- « Un projet non conforme : savoir choisir le bon outil », Revue Bâtivert, COMBEQ, automne 2016.

- « L'abattage et la plantation d'arbres : outils et opportunités », Revue Bâtivert, COMBEQ, été 2016.

- « Zonage environnemental : outil de mise en d'un plan de conservation des milieux naturels », Revue Bâtivert, COMBEQ, été 2015.

- « Le patrimoine du futur ? À vous de jouer ! », Revue Bâtivert, COMBEQ, été 2014.

- « Temporaire dites-vous ? », Revue Bâtivert, COMBEQ, printemps 2014.

- « Les projets intégrés… Comment bien les intégrer ?», Revue Bâtivert, COMBEQ, hiver 2014.

- « Un nouveau conseil ? De nouveaux défis !», Revue Bâtivert, COMBEQ, automne 2013.

- « La classification des usages : quelle est la meilleure méthode ? », Revue Bâtivert, COMBEQ, été 2013.

Publications (suite)

- « Défis réglementaires pour une gestion efficace des constructions accessoires », Revue québécoise d'urbanisme, Association québécoise d'urbanisme (AQU), Mai 2013.
- « CCU un jour, CCU toujours ? », Revue Bâtivert, COMBEQ, printemps 2013.
- « Quel est l'impact de l'entrée en vigueur des PMAD sur ma municipalité ? », Revue Bâtivert, COMBEQ, hiver 2013.
- « Aménager sa cour : un cabanon, c'est pas assez ! », Revue Bâtivert, COMBEQ, automne 2012.
- « LADTU (Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme) : les nouveaux mécanismes d'information et de consultation », Revue Bâtivert, COMBEQ, été 2012.
- « Gérer la croissance ou le renouveau par le PPU», Revue Bâtivert, COMBEQ, printemps 2012.
- « Densité, densité, densité ou la mort du bungalow ?», Revue Bâtivert, COMBEQ, hiver 2012.
- « La zone-école et l'alimentation : des pistes d'action pour le monde municipal », Association pour la santé publique du Québec, 2011, 30 pages (avec Me Marc-André LeChasseur et Me François Tremblay).
- « La gestion durable des eaux de pluie », Revue Bâtivert, COMBEQ, autonome 2011.
- « Le choix de l'outil discrétionnaire en fonction de l'objectif recherché », URBinfo, Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec (AUAMQ), mai 2011.
- « Protection du patrimoine naturel : pas si compliqué que ça ! », Revue Bâtivert, COMBEQ, mai 2011.
- « Protection des prises d'eau de la Communauté métropolitaine de Québec : une approche novatrice par bassin versant », Revue Urbanité, OUQ, printemps 2011.
- « Les outils de la LAU encadrant les projets de lotissement », Résumé de conférence – texte de l'Association québécoise d'urbanisme (AQU), Revue québécoise d'urbanisme (AQU), hiver 2009.
- « Les possibilités du règlement de construction : à ne pas sous-estimer ! », Revue Bâtivert, COMBEQ, octobre 2009.
- « Actions municipales et développement durable », Revue québécoise d'urbanisme (Association québécoise d'urbanisme), hiver 2007.
- « Réglementation d'urbanisme et développement durable », Revue Bâtivert, COMBEQ, octobre 2007.
- « Les plans d'aménagement d'ensemble : pour une planification cohérente du territoire », Revue Bâtivert, COMBEQ, octobre 2006.

Publications (suite)

- « Les chaînes de restauration rapide : comment encadrer leur implantation dans un centre-ville ou un noyau villageois », Revue Bâtivert, COMBEQ, octobre 2005.
- « Un programme collégial adapté pour la formation des inspecteurs municipaux », Revue Bâtivert, COMBEQ, octobre 2002.
- « Les municipalités et la gestion de l'affichage au Québec », Guide de référence, Association québécoise d'urbanisme, en collaboration avec M. Marc Pilon, urbaniste, 2002, 80 pages.

Carrière

2014 - … **Hélène Doyon, urbaniste-conseil inc.**
Présidente
www.hdurbaniste.ca

Hélène Doyon
urbaniste - conseil

L'urbanisme de solutions

Après plus de 15 années en pratique privée, Mme Doyon a créé sa propre entreprise de service-conseil en urbanisme en octobre 2014. Une entreprise jeune certes, mais basée sur une expertise urbanistique reconnue depuis de nombreuses années dans le milieu.

L'entreprise œuvre déjà auprès de municipalités et MRC et assiste les élus, administrateurs et officiers municipaux dans les dossiers urbanistiques :

- Avis urbanistiques ;
- Rédaction réglementaire ;
- Optimisation des outils réglementaires ;
- Planification et stratégies de développement ;
- Processus de consultation publique ;
- Négociation avec les différents intervenants (régionaux, métropolitains, gouvernementaux), etc.

Déjà, plus d'une quarantaine de clients municipaux et privés ont fait confiance à Mme Doyon.

Mme Doyon est reconnue pour sa facilité à vulgariser l'information, son dynamisme, ses interventions en mode solution, son approche de négociation auprès des différents intervenants (gouvernementaux, métropolitains, régionaux) et sa compréhension des défis municipaux et réglementaires.

Activités d'enseignement

2005-… **Chargée de cours**
Département d'études urbaines et touristiques
Université du Québec à Montréal (UQAM)

Cours dispensés pour le programme de *Baccalauréat en urbanisme* :

- *Réglementation d'urbanisme (EUT-3113) :* à partir de la LAU, les dispositions réglementaires (normatives et discrétionnaires), les considérations juridiques en aménagement et urbanisme, la rédaction de projets de règlement, les processus d'adoption et de misent en vigueur des règlements.

- *Inspection municipale (EUT-3114) :* à partir des dispositions législatives (LAU, LPTAA, LQE, ses règlements et politiques, LPC, LCV, CM, LCM, etc.), le rôle et les fonctions des officiers municipaux et professionnels en urbanisme, l'analyse des projets soumis et les autorisations nécessaires.

Mme Doyon a également été en charge à quelques occasions des cours *Plan d'urbanisme et planification municipale (EUT-3112)* et *Schéma d'aménagement et planification régionale (EUT-3111).*

Implication dans le milieu professionnel

- Membre du Groupe de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique, Ville de Montréal, dépôt du rapport prévu en juin 2016.

- Marraine pour des urbanistes-stagiaires, Ordre des Urbanistes du Québec.

- Membre du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve (Montréal) 2005-2006.

- Membre du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Rosemont / Petite-Patrie (Montréal) 2002- 2003.

Autres expériences professionnelles

2001- 2014 **Apur, urbanistes-conseils**
Vice-présidente, directrice de projets

Réalisation de plusieurs mandats en aménagement, en urbanisme et développement immobilier, de la conception à la mise en œuvre du projet. Assistance auprès de divers clients de la région métropolitaine de Montréal, des Laurentides, de Lanaudière, de la Montérégie et de l'Estrie. Parmi ces mandats, on retrouve :

Autres expériences professionnelles (suite)

- Conception d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement ;
- Conception et modifications de schémas d'aménagement et de développement ;
- Conception de plans d'urbanisme et de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- Rédaction des règlements d'urbanisme locaux et régionaux (révision des règlements et modifications) : zonage, lotissement, construction, permis & certificats, CCU, dérogations mineures, PIIA, PAE, PPCMOI, usage conditionnel, RCI, nuisances, etc. ;
- Rédaction d'avis urbanistiques divers (potentiel de développement, démarches pour les autorisations requises, négociation et représentation auprès des instances publiques, conformité d'un projet, application réglementaire, etc.) ;
- Rapport d'expertise divers et témoignage à titre d'expert-conseil ;
- Planification de sites de développement résidentiel, commercial et industriel d'envergure ;
- Rédaction de demandes pour la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;
- Rédaction de planifications stratégiques globales (vision, développement du périmètre, revitalisation, etc.) ;
- Gestion et structuration de services d'urbanisme ;
- Formation auprès des élus, CCU, officiers municipaux, etc. ;
- Animation de consultations publiques, journée d'information, etc.

2003 – 2005 **Chargée de cours**
Institut d'urbanisme, Université de Montréal

Cours dispensés pour les programmes de *Baccalauréat et de Maîtrise en urbanisme* :

- *Atelier d'intégration :* Constitution d'un dossier synthèse sur un territoire urbain en vue d'interventions urbanistiques. Contextes social, économique, culturel et spatial. Intégration de diverses perspectives d'analyse pour dégager le potentiel d'intervention.
- *Laboratoire-Atelier :* Inventaire et analyse du milieu. Constitution de dossiers thématiques. Synthèse et montage de dossiers. Formulation d'une problématique d'aménagement.

Autres expériences professionnelles (suite)

2001 – 2007 **Professeure**
Techniques d'aménagement et d'urbanisme, Collège de Rosemont

Révision du programme de formation pour les inspecteurs municipaux et les techniciens en aménagement et en urbanisme.

Cours dispensés (la formation est orientée vers le profil d'inspecteur municipal et de technicien en aménagement) :

- *Réglementation d'urbanisme et législations* ;
- *Aménagement urbain et régional* ;
- *Transport et voirie* ;
- *Aspects législatifs de l'environnement* et *Gestion environnementale municipale ;*
- *Dossiers socio-économiques ;*
- *Planification urbaine et régionale* ;
- *Introduction aux systèmes d'information géographique.*

1999 – 2001 **Chargée de projet**
Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ)

Le CIRQ (aujourd'hui appelé Convercité) est un organisme ayant pour mission le soutien aux leaders locaux dans la réalisation de projets reliés à la revitalisation, l'aménagement, l'urbanisme et le développement économique. Mes fonctions m'ont amenée à travailler à plusieurs niveaux avec les communautés d'affaires montréalaises et divers organismes de développement communautaire et économique. Plus précisément, les aspects suivants ont été au cœur des mandats réalisés :

- Réalisation d'études d'impacts économiques et de faisabilité;
- Revitalisation des artères commerciales : mobilisation de la communauté d'affaires, évaluation des besoins en formation, diagnostic commercial et urbain et préparation d'événements promotionnels et d'animation;
- Stratégies de recrutement commercial avec les sociétés de développement commercial;
- Élaboration d'études de marché et de localisation d'entreprises (avec les systèmes d'information géographique);
- Réalisation de portraits de territoire (études socio-économiques, élaboration d'enquêtes et de sondages);
- Animation de plusieurs ateliers, journées de réflexion et de planification stratégique ;
- Coordination du service Info-Site : un service d'information stratégique, de localisation d'entreprises commerciales et d'analyse de marché (incluant la cartographie) pour les entrepreneurs en phase de démarrage ou de croissance.

Autres expériences professionnelles (suite)

1998	**Assistante-aménagiste** Municipalité régionale de comté (MRC) de l'Érable
1998	**Agente de développement local** Centre local de développement (CLD) de l'Érable
1998 - 1999	**Agente de recherche et de planification socio-économique** Conseil régional de développement de la Mauricie
1996 - 1998	**Agente de recherche et de planification socio-économique** Développement des ressources humaines du Canada

Distinctions

- Candidate à la bourse de l'Ordre des Urbanistes du Québec – 1999.
- Prix d'excellence du Fonds d'enseignement de la Faculté de l'Aménagement, de l'Architecture et des Arts visuels, Université Laval – 1997.
- Distinction de l'Association canadienne des Géographes - 1997.

Annexe 2

Enquête auprès des municipalités québécoises portant sur l’évolution de la densité résidentielle

Enquête auprès de municipalités québécoises portant sur l'évolution de la densité résidentielle

Groupe de travail sur l'offre de référence - Conditions de service d'électricité

	Région	Typologie d'habitation	Nombre d'unités	Superficie de plancher des unités (moyenne) (m^2)	Superficie de plancher totale (m^2)	Superficie brute du terrain (m^2)	Densité brute (log/ha)	Densité brute (log/km^2)	Superficie brute du terrain (km2)	Superficie brute du terrain (Ha)	Densité brute (log/ha)
1	Centre-du-Québec	Unifamiliale isolée	24,0	100	2 400	21 000	11,4	1 142,9	0,02	2,10	11,43
2	Centre-du-Québec	Mixte	168,0			146 000	11,5	1 150,7	0,15	14,60	11,51
3	Couronne sud/Montérégie	Mixte	137,0			117 704	11,6	1 163,9	0,12	11,77	11,64
4	Couronne nord/Laval	Mixte	2 997,0			2 500 000	12,0	1 198,8	2,50	250,00	11,99
5	Couronne nord/Laval	Mixte	250,0	205	51 129	164 462	15,2	1 520,1	0,16	16,45	15,20
6	Région de Québec	Mixte	467,0	191	90 112	272 105	17,2	1 716,2	0,27	27,21	17,16
7	Couronne sud/Montérégie	Mixte	309,0			179 000	17,3	1 726,3	0,18	17,90	17,26
8	Couronne sud/Montérégie	Mixte	340,0			186 000	18,3	1 828,0	0,19	18,60	18,28
9	Centre-du-Québec	Mixte	195,0	142	22 970	93 975	20,8	2 075,0	0,09	9,40	20,75
10	Ile de Montréal	Unifamiliale jumelée	26,0	172	44 616	11 000	23,6	2 363,6	0,01	1,10	23,64
11	Ile de Montréal	Unifamiliale contigue	26,0	150	3 915	9 792	26,6	2 655,2	0,01	0,98	26,55
12	Centre-du-Québec	Multifamiliale	4,0	158	632	1 460	27,4	2 739,7	0,00	0,15	27,40
13	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	27,0	135	3 647	9 320	29,0	2 897,0	0,01	0,93	28,97
14	Couronne nord/Laval	Mixte	76,0	128		25 165	30,2	3 020,1	0,03	2,52	30,20
15	Couronne sud/Montérégie	Unifamiliale contigue	123,0	113	13 899	39 550	31,1	3 110,0	0,04	3,96	31,10
16	Couronne nord/Laval	Unifamiliale contigue	64,0	195	12 480	19 444	32,9	3 291,5	0,02	1,94	32,92
17	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	5,0	145	912	1 502	33,3	3 329,1	0,00	0,15	33,29
18	Couronne nord/Laval	Unifamiliale contigue	16,0	132	2 112	4 800	33,3	3 333,3	0,00	0,48	33,33
19	Couronne sud/Montérégie	Mixte	640,0	117	71 585	186 000	34,4	3 440,9	0,19	18,60	34,41
20	Couronne nord/Laval	Mixte	272,0	154	38 640	70 862	38,4	3 838,5	0,07	7,09	38,38
21	Couronne nord/Laval	Mixte	53,0			13 550	39,1	3 911,4	0,01	1,36	39,11
22	Centre-du-Québec	Multifamiliale	25,0	99	496	6 000	41,7	4 166,7	0,01	0,60	41,67
23	Centre-du-Québec	Multifamiliale	50,0			12 000	41,7	4 166,7	0,01	1,20	41,67
24	Couronne nord/Laval	Unifamiliale contigue	75,0	185	13 875	17 224	43,5	4 354,4	0,02	1,72	43,54
25	Centre-du-Québec	Mixte	46,0	195	7 440	10 200	45,1	4 509,8	0,01	1,02	45,10
26	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	32,0	152	4 865	7 094	45,1	4 510,9	0,01	0,71	45,11
27	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	12,0	127	1 522	2 586	46,4	4 641,3	0,00	0,26	46,41
28	Région de Québec	Multifamiliale	36,0	100	3 600	7 750	46,5	4 645,1	0,01	0,78	46,45
29	Région de Québec	Mixte	62,0	112	6 944	13 023	47,6	4 760,8	0,01	1,30	47,61
30	Couronne nord/Laval	Mixte	120,0	93	11 160	24 435	49,1	4 911,0	0,02	2,44	49,11
31	Couronne sud/Montérégie	Mixte	586,0			107 000	54,8	5 476,6	0,11	10,70	54,77
32	Ile de Montréal	Mixte	1 150,0	275		205 000	56,1	5 609,8	0,21	20,50	56,10
33	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	132,0	94	12 342	21 276	62,0	6 204,1	0,02	2,13	62,04
34	Couronne nord/Laval	Mixte	322,0	83	24 677	49 331	65,3	6 527,3	0,05	4,93	65,27
35	Ile de Montréal	Mixte	2 000,0	150		292 490	68,4	6 837,8	0,29	29,25	68,38
36	Couronne sud/Montérégie	Multifamiliale	400,0	122	48 600	52 862	75,7	7 566,9	0,05	5,29	75,67
37	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	48,0	143	6 840	6 012	79,8	7 984,0	0,01	0,60	79,84

Enquête auprès de municipalités québécoises portant sur l'évolution de la densité résidentielle

Groupe de travail sur l'offre de référence - Conditions de service d'électricité

	Région	Typologie d'habitation	Nombre d'unités	Superficie de plancher des unités (moyenne) (m^2)	Superficie de plancher totale (m^2)	Superficie brute du terrain (m^2)	Densité brute (log/ha)	Densité brute (log/km^2)	Superficie brute du terrain (km2)	Superficie brute du terrain (Ha)	Densité brute (log/ha)
38	Couronne nord/Laval	Mixte	89,0	147	13 078	10 048	88,6	8 857,3	0,01	1,00	88,57
39	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	68,0	99	6 698	7 636	89,1	8 905,2	0,01	0,76	89,05
40	Ile de Montréal	Mixte	241,0	114	31 770	27 004	89,2	8 924,6	0,03	2,70	89,25
41	Couronne sud/Montérégie	Multifamiliale	407,0	100	6 025	41 000	99,3	9 926,8	0,04	4,10	99,27
42	Ile de Montréal	Multifamiliale	96,0	111	10 636	9 605	99,9	9 994,8	0,01	0,96	99,95
43	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	56,0	80	4 497	5 499	101,8	10 184,3	0,01	0,55	101,84
44	Région de Québec	Mixte	412,0	113	39 000	40 165	102,6	10 257,7	0,04	4,02	102,58
45	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	40,0	116	4 659	3 718	107,6	10 758,8	0,00	0,37	107,59
46	Ile de Montréal	Multifamiliale	131,0	90	11 962	11 751	111,5	11 148,0	0,01	1,18	111,48
47	Région de Québec	Mixte	131,0	110	12 000	10 433	125,6	12 556,3	0,01	1,04	125,56
48	Ile de Montréal	Multifamiliale	11,0	190	2 090	865	127,2	12 719,7	0,00	0,09	127,20
49	Ile de Montréal	Multifamiliale	252,0	105	35 043	19 805	127,2	12 724,1	0,02	1,98	127,24
50	Région de Québec	Multifamiliale	300,0	108	48 282	22 080	135,9	13 587,0	0,02	2,21	135,87
51	Région de Québec	Multifamiliale	56,0	60	3 900	3 919	142,9	14 289,4	0,00	0,39	142,89
52	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	197,0	68	13 298	12 481	157,8	15 784,0	0,01	1,25	157,84
53	Ile de Montréal	Multifamiliale	75,0	88	6 623	4 690	159,9	15 991,5	0,00	0,47	159,91
54	Région de Québec	Multifamiliale	44,0	60	4 230	2 519	174,7	17 467,2	0,00	0,25	174,67
55	Région de Québec	Multifamiliale	390,0	102	65 827	20 312	192,0	19 200,5	0,02	2,03	192,00
56	Région de Québec	Multifamiliale	6,0	91	548	308	194,8	19 480,5	0,00	0,03	194,81
57	Centre-du-Québec	Multifamiliale	36,0	150	5 400	1 600	225,0	22 500,0	0,00	0,16	225,00
58	Couronne nord/Laval	Multifamiliale	64,0	97	6 208	2 805	228,1	22 813,1	0,00	0,28	228,13
59	Centre-du-Québec	Multifamiliale	28,0	150	4 200	1 200	233,3	23 333,3	0,00	0,12	233,33
60	Région de Québec	Multifamilile	75,0	64	7 999	3 143	238,6	23 862,6	0,00	0,31	238,63
61	Ile de Montréal	Mixte	1 573,0	75	128 933	27 299	576,2	57 621,2	0,03	2,73	576,21
62	Ile de Montréal	Multifamiliale	281,0	73	20 500	3 545	792,7	79 266,6	0,00	0,35	792,67
63	Ile de Montréal	Mixte	389,0	125	48 083	4 065	956,9	95 695,0	0,00	0,41	956,95
64	Ile de Montréal	Mixte	553,0	69	37 764	5 035	1 098,3	109 831,2	0,01	0,50	1 098,31
		Total	17 316			5 209 503					

Annexe 3

Étude de visualisation – densités résidentielles brutes, Communauté métropolitaine de Montréal

Annexe 4

Exemples de densité sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec

Exemples de densité

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Communauté métropolitaine de Québec

Dans le cadre des réflexions devant conduire à l'élaboration du premier Plan métropolitain d'aménagement et de développement, la Communauté métropolitaine de Québec a souhaité faire un inventaire de quelques projets aux densités variées réalisés au sein de son territoire, que ce soit en milieu urbain ou en milieu périurbain.

L'objectif principal du document est d'illustrer, par divers exemples, les différentes formes que peut prendre un quartier résidentiel en fonction de sa densité et des types de bâtiments qui y sont construits. Ces exemples démontrent qu'il est possible de densifier sans diminuer la qualité du milieu résidentiel et, dans certains cas, sans mettre de côté les maisons unifamiliales. En comparant les exemples ayant des densités similaires, il est également possible d'observer qu'on peut atteindre une même densité tout en faisant varier le type de bâtiments privilégié à l'intérieur d'un projet donné comme en témoignent le secteur de la rue Gabrielle-Roy à Lévis/Saint-Nicolas (page 25) et le secteur de la rue Laliberté à Fossambault-sur-le-Lac (page 24). Le premier possède une typologie variée, un environnement vert et une densité de 41,5 logements à l'hectare. Cela ne signifie pas qu'une typologie unique ne peut en faire autant puisque, dans le second exemple, 28 maisons unifamiliales accolées par le garage et réparties sur 1,1 hectare suffisent à atteindre une densité nette de 40,9 logements à l'hectare.

Ce document s'adresse à tous ceux qui sont intéressés par la notion de densité et par sa concrétisation sur le terrain, une dimension importante à considérer en matière d'aménagement et de développement durable.

Densité nette La densité nette se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie d'un territoire donné **une fois enlevée** la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

Densité brute La densité brute se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie d'un territoire donné **sans enlever** la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

Table des matières

Densité nette (log/ha)	Densité brute (log/ha)	Municipalité	Secteur	Page
3,8	2,9	Stoneham-et-Tewkesbury	Lac Durand / chemin du Lac Est	4
6,4	5,5	Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	Avenue Rousseau	5
9,5	8,1	Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Rue Jolicoeur	6
9,8	7,5	Boischatel	Rue des Rochers	7
12,0	9,1	Québec	Le Mesnil / boulevard La Morille	8
12,7	10,5	Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Rue Desjardins	9
15,2	11,6	Québec	Le Mesnil / rue Monfet	10
16,7	12,6	Québec	Cap-Rouge / rue des Chasseurs	11
20,8	15,3	Québec	Les Méandres / rue de la Rive-Boisée Nord	12
21,4	19,0	Lac-Beauport	Chemin des Fougeroles	13
21,7	16,8	Québec	Beauport / rue de Tunis	14
22,6	17,6	Lévis	Saint-Jean-Chrysostome / rue des Roses	15
23,4	20,7	Lévis	Rue de la Terrasse	16
26,4	24,8	Lévis	Charny / rue des Bécassines	17
31,6	24,6	Lévis	Route du Président-Kennedy	18
31,8	24,0	Lévis	Rue Saint-Édouard	19
32,2	27,2	Saint-Augustin-de-Desmaures	Rue Jean-Juneau	20
33,2	29,0	Lévis	Rue Élizabeth-Bégon	21
34,7	26,1	Québec	Sainte-Foy / avenue Lavigerie	22
40,5	32,5	Québec	Le Mesnil / rue de l'Islet	23
40,9	25,9	Fossambault-sur-le-Lac	Rue Laliberté	24
41,5	36,5	Lévis	Saint-Nicolas / rue Gabrielle-Roy	25
42,3	35,0	Lévis	Rue des Berges	26
44,0	35,6	Beaupré	Rue du Plateau	27
50,1	37,6	Québec	Le Mesnil / rue Ducolombier	28
67,1	53,1	Québec	Pointe Sainte-Foy / rue Gingras	29
84,0	64,1	Québec	Montcalm / rue des Érables	30
123,8	97,4	Québec	Pointe Sainte-Foy / rue Pollack	31
128,0	96,0	Québec	Sainte-Foy / rue Gérard-Morisset	32
137,2	126,4	Québec	Mérici / avenue George-VI	33

Densité nette (log/ha)	Densité brute (log/ha)	Municipalité	Secteur
3,8	2,9	Stoneham-et-Tekwesbury	Lac Durand / chemin du Lac Est
6,4	5,5	Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	Avenue Rousseau
9,5	8,1	Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Rue Jolicoeur
9,8	7,5	Boischatel	Rue des Rochers
12,0	9,1	Québec	Le Mesnil / boulevard La Morille
12,7	10,5	Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Rue Desjardins
15,2	11,6	Québec	Le Mesnil / rue Monfet
16,7	12,6	Québec	Cap-Rouge / rue des Chasseurs
20,8	15,3	Québec	Les Méandres / rue de la Rive-Boisée Nord
21,4	19,0	Lac-Beauport	Chemin des Fougeroles
21,7	16,8	Beauport	Beauport / rue de Tunis
22,6	17,6	Lévis	Saint-Jean-Chrysostome / rue des Roses
23,4	20,7	Lévis	Rue de la Terrasse
26,4	24,8	Lévis	Charny / rue des Bécassines
31,6	24,6	Lévis	Route du Président-Kennedy
31,8	24,0	Lévis	Rue Saint-Édouard
32,2	27,2	Saint-Augustin-de-Desmaures	Rue Jean-Juneau
33,2	29,0	Lévis	Rue Élizabeth-Bégon
34,7	26,1	Québec	Sainte-Foy / avenue Lavigerie
40,5	32,5	Québec	Le Mesnil / rue de l'Islet
40,9	25,9	Fossambault-sur-le-Lac	Rue Laliberté
41,5	36,5	Lévis	Saint-Nicolas / rue Gabrielle-Roy
42,3	35,0	Lévis	Rue des Berges
44,0	35,6	Beaupré	Rue du Plateau
50,1	37,6	Québec	Le Mesnil / rue Ducolombier
67,1	53,1	Québec	Pointe Sainte-Foy / rue Gingras
84,0	64,1	Québec	Montcalm / rue des Érables
123,8	97,4	Québec	Pointe Sainte-Foy / rue Pollack
128,0	96,0	Québec	Sainte-Foy / rue Gérard-Morisset
137,2	126,4	Québec	Mérici / avenue George-VI

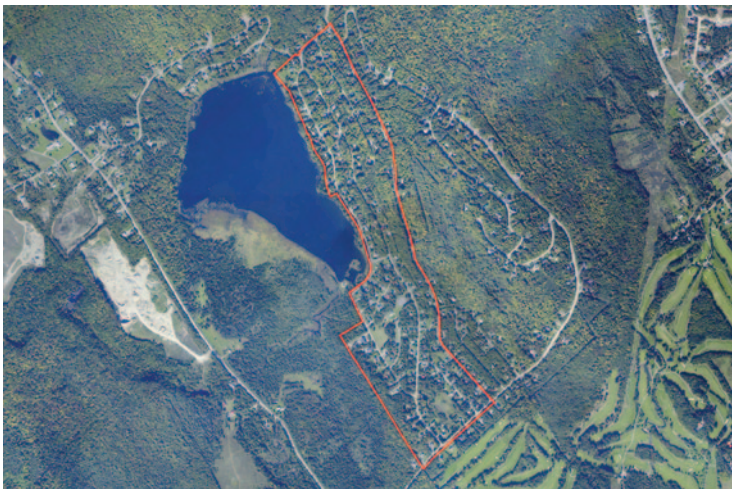
Unifamiliale isolée	Unifamiliale jumelée	Unifamiliale en rangée	Bifamiliale	Multifamiliale de 3 et 4 logements	Multifamiliale de 5 à 9 logements	Multifamiliale de 10 logements et plus
99 %			1 %			
82 %	12 %			7 %		
89 %	4 %		5 %	2 %		
100 %						
90 %	8 %		2 %			
70 %	22 %		1 %	3 %	4 %	
99 %			1 %			
59 %	5 %	3 %	5 %	3 %	6 %	19 %
69 %	6 %		4 %	4 %	16 %	2 %
		100 %				
51 %	3 %		14 %	22 %	4 %	6 %
59 %	6 %		4 %	22 %	9 %	
21 %	19 %	7 %	53 %			
16 %			2 %		71 %	11 %
39 %			21 %	10 %	6 %	24 %
35 %	1 %		6 %	16 %	13 %	30 %
10 %	18 %	2 %	3 %	8 %	29 %	29 %
8 %	19 %			2 %	64 %	7 %
30 %	1 %		6 %	17 %	13 %	34 %
13 %	11 %			12 %	9 %	55 %
100 %						
	6 %			16 %	36 %	42 %
	3 %	96 %		1 %		
9 %				50 %	14 %	27 %
1 %	1 %			48 %	50 %	
3 %	2 %	5 %		1 %	1 %	88 %
3 %	2 %		5 %	22 %	24 %	45 %
3 %	3 %	2 %				91 %
				3 %	6 %	91 %
						100 %

STONEHAM ET TEWKESBURY

MRC de La Jacques-Cartier

Densité nette : 3,8 log/ha
Densité brute : 2,9 log/ha

Secteur : Lac Durand / chemin du Lac Est



Nombre de bâtiments	156
Nombre de logements	157
Superficie occupée par des parcs	2,4 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	9,8 ha
Superficie occupée par les terrains	41,0 ha
Superficie totale du secteur	53,2 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	155	99 %	155	99 %	1 959
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	155	99 %	155	99 %	
Bifamiliale	2	1 %	1	1 %	5 081
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	157	100 %	156	100 %	

SAINT-PIERRE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

MRC de l'Île-d'Orléans

Densité nette : 6,4 log/ha
Densité brute : 5,5 log/ha

Secteur : Avenue Rousseau

Nombre de bâtiments	122
Nombre de logements	136
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,5 ha
Superficie occupée par les terrains	21,1 ha
Superficie totale du secteur	24,6 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	111	82 %	111	91 %	1 599
Jumelée	12	9 %	6	5 %	698
En rangée					
Sous-total	123	90 %	117	96 %	
Bifamiliale	4	3 %	2	2 %	1 769
Multifamiliale					
3 et 4	9	7 %	3	2 %	1 459
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total	9	7 %	3	2 %	
TOTAL	136	100 %	122	100 %	

SAINTE-CATHERINE-DE-LA-JACQUES-CARTIER

MRC de La Jacques-Cartier

Densité nette : 9,5 log/ha
Densité brute : 8,1 log/ha

Secteur : Rue Jolicoeur

Nombre de bâtiments	152
Nombre de logements	162
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	1,5 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,0 ha
Superficie occupée par les terrains	17,0 ha
Superficie totale du secteur	20,0 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	144	89 %	144	95 %	1 079
Jumelée	6	4 %	3	2 %	736
En rangée					
Sous-total	150	93 %	147	97 %	
Bifamiliale	8	5 %	4	3 %	791
Multifamiliale	4	2 %	1	1 %	1 115
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total	4	2 %	1	1 %	
TOTAL	162	100 %	152	100 %	

BOISCHATEL

MRC de La Côte-de-Beaupré

Densité nette : 9,8 log/ha
Densité brute : 7,8 log/ha

Secteur : Rue des Rochers

Nombre de bâtiments	146
Nombre de logements	146
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,8 ha
Superficie occupée par les terrains	14,9 ha
Superficie totale du secteur	18,7 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m^2)
Unifamiliale					
Isolée	146	100 %	146	100 %	887
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	146	100 %	146	100 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	146	100 %	146	100 %	

Densité nette : 12,0 log/ha
Densité brute : 9,1 log/ha

Secteur : Le Mesnil / boulevard La Morille

Nombre de bâtiments	155
Nombre de logements	163
Superficie occupée par des parcs	0,5 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,8 ha
Superficie occupée par les terrains	13,6 ha
Superficie totale du secteur	17,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	147	90 %	147	95 %	868
Jumelée	12	7 %	6	4 %	543
En rangée					
Sous-total	159	98 %	153	99 %	
Bifamiliale	4	2 %	2	1 %	616
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	163	100 %	155	100 %	

SAINTE-CATHERINE-DE-LA-JACQUES-CARTIER

MRC de La Jacques-Cartier

Densité nette : 12,7 log/ha
Densité brute : 10,5 log/ha

Secteur : Rue Desjardins

Nombre de bâtiments	122
Nombre de logements	147
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	2,4 ha
Superficie occupée par les terrains	11,6 ha
Superficie totale du secteur	14 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	103	70 %	103	84 %	936
Jumelée	32	22 %	16	13 %	425
En rangée					
Sous-total	135	92 %	119	98 %	
Bifamiliale	2	1 %	1	1 %	616
Multifamiliale					
3 et 4	4	3 %	1	1 %	1 263
De 5 à 9	6	5 %	1	1 %	2 526
10 et plus					
Sous-total	10	7 %	2 %	2 %	
TOTAL	147	100 %	122	100 %	

Densité nette : 15,2 log/ha
Densité brute : 11,6 log/ha

Secteur : Le Mesnil / rue Monfet

Nombre de bâtiments	182
Nombre de logements	183
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,8 ha
Superficie occupée par les terrains	12,1 ha
Superficie totale du secteur	15,8 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	181	99 %	181	99 %	662
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	181	99 %	181	99 %	
Bifamiliale	2	1 %	1	1 %	662
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	183	100 %	182	100 %	

QUÉBEC
Agglomération de Québec

Densité nette : 16,7 log/ha
Densité brute : 12,6 log/ha

Secteur : Cap-Rouge / rue des Chasseurs

Nombre de bâtiments	1 310
Nombre de logements	1 675
Superficie occupée par des parcs	3,4 ha
Superficie occupée par d'autres usages	1,6 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	29,4 ha
Superficie occupée par les terrains	100,1 ha
Superficie totale du secteur	132,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	986	59 %	986	84 %	725
Jumelée	90	5 %	45	4 %	399
En rangée	53	3 %	53	5 %	399
Sous-total	1 129	67 %	1 084	93 %	
Bifamiliale	82	5 %	41	3 %	472
Multifamiliale					
3 et 4	48	3 %	14	1 %	887
De 5 à 9	95	6 %	12	1 %	1 372
10 et plus	321	19 %	16	1 %	4 433
Sous-total	464	28 %	42	3 %	
TOTAL	1675	100 %	1310	100 %	

Densité nette : 20,8 log/ha
Densité brute : 15,3 log/ha

Secteur : Les Méandres / rue de la Rive-Boisée Nord

Nombre de bâtiments	692
Nombre de logements	893
Superficie occupée par des parcs	0,1 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	15,2 ha
Superficie occupée par les terrains	43,0 ha
Superficie totale du secteur	58,3 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	614	69 %	614	89 %	543
Jumelée	48	5 %	24	3 %	424
En rangée					
Sous-total	662	74 %	638	92 %	
Bifamiliale	32	4 %	16	2 %	587
Multifamiliale					
3 et 4	39	4 %	12	2 %	855
De 5 à 9	145	16 %	25	4 %	1 329
10 et plus	15	2 %	1	0 %	5 248
Sous-total	199	22 %	38	5 %	
TOTAL	893	100 %	692	100 %	

LAC-BEAUPORT

MRC de La Jacques-Cartier

Densité nette : 21,4 log/ha
Densité brute : 19,0 log/ha

Secteur : Chemin des Fougeroles

Nombre de bâtiments	55
Nombre de logements	55
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	0,3 ha
Superficie occupée par les terrains	2,6 ha
Superficie totale du secteur	2,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée					
Jumelée					
En rangée	55	100 %	55	100 %	468
Sous-total	55	100 %	55	100 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	55	100 %	55	100 %	

Densité nette : 21,7 log/ha
Densité brute : 16,8 log/ha

Secteur : Beauport / rue de Tunis

Nombre de bâtiments	1 020
Nombre de logements	1 514
Superficie occupée par des parcs	0,1 ha
Superficie occupée par d'autres usages	5,4 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	19,9 ha
Superficie occupée par les terrains	69,9 ha
Superficie totale du secteur	89,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	769	51 %	769	75 %	614
Jumelée	44	3 %	22	2 %	399
En rangée					
Sous-total	813	54 %	791	78 %	
Bifamiliale	214	14 %	107	10 %	705
Multifamiliale					
3 et 4	339	22 %	105	10 %	676
De 5 à 9	62	4 %	10	1 %	935
10 et plus	86	6 %	7	1 %	1 452
Sous-total	487	32 %	122	12 %	
TOTAL	1 514	100 %	1 020	100 %	

LÉVIS
MRC Lévis

Densité nette : 22,6 log/ha
Densité brute : 17,6 log/ha

Secteur : Saint-Jean-Chrysostome / rue des Roses

Nombre de bâtiments	399
Nombre de logements	558
Superficie occupée par des parcs	0,1 ha
Superficie occupée par d'autres usages	0,1 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	6,9 ha
Superficie occupée par les terrains	24,7 ha
Superficie totale du secteur	31,7 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m^2)
Unifamiliale					
Isolée	332	59 %	332	83 %	530
Jumelée	34	6 %	17	4 %	510
En rangée					
Sous-total	366	66 %	349	87 %	
Bifamiliale	22	4 %	11	3 %	420
Multifamiliale					
3 et 4	122	22 %	31	8 %	822
De 5 à 9	48	9 %	8	2 %	880
10 et plus					
Sous-total	170	30 %	39	10 %	
TOTAL	558	100 %	399	100 %	

Densité nette : 23,4 log/ha
Densité brute : 20,7 log/ha

Secteur : Rue de la Terrasse

Nombre de bâtiments	87
Nombre de logements	136
Superficie occupée par des parcs	0,1 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	0,7 ha
Superficie occupée par les terrains	5,8 ha
Superficie totale du secteur	6,6 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	28	21 %	28	32 %	843
Jumelée	26	19 %	13	15 %	334
En rangée	10	7 %	10	11 %	257
Sous-total	64	47 %	51	59 %	
Bifamiliale	72	53 %	36	41 %	486
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	136	100 %	87	100 %	

LÉVIS

MRC de Lévis

Densité nette : 26,4 log/ha
Densité brute : 24,8 log/ha

Secteur : Charny / rue des Bécassines

Nombre de bâtiments	50
Nombre de logements	169
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	0,2 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	0,4 ha
Superficie occupée par les terrains	6,4 ha
Superficie totale du secteur	6,8 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	27	16 %	27	54 %	811
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	27	16 %	27	54 %	
Bifamiliale	4	2 %	2	4 %	744
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9	120	71 %	20	40 %	1 287
10 et plus	18	11 %	1	2 %	4 136
Sous-total	138	82 %	21	42 %	
TOTAL	169	100 %	50	100 %	

Densité nette : 31,6 log/ha
Densité brute : 24,6 log/ha

Secteur : Route du Président-Kennedy

Nombre de bâtiments	444
Nombre de logements	818
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	2,4 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	7,4 ha
Superficie occupée par les terrains	25,9 ha
Superficie totale du secteur	33,3 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	316	39 %	316	71 %	505
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	316	39 %	316	71 %	
Bifamiliale	170	21 %	85	19 %	479
Multifamiliale					
3 et 4	83	10 %	26	6 %	524
De 5 à 9	50	6 %	8	2 %	1 119
10 et plus	199	24 %	9	2 %	2 875
Sous-total	332	41 %	43	10 %	
TOTAL	818	100 %	444	100 %	

LÉVIS
MRC Lévis

Densité nette : 31,8 log/ha
Densité brute : 24,0 log/ha

Secteur : Rue Saint-Édouard

Nombre de bâtiments	134
Nombre de logements	315
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	0,1 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,2 ha
Superficie occupée par les terrains	9,9 ha
Superficie totale du secteur	13,1 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	95	30 %	95	71 %	679
Jumelée	2	1 %	1	1 %	372
En rangée					
Sous-total	97	31 %	96	72 %	
Bifamiliale	20	6 %	10	7 %	527
Multifamiliale					
3 et 4	52	17 %	15	11 %	587
De 5 à 9	40	13 %	6	4 %	986
10 et plus	106	34 %	7	5 %	1 623
Sous-total	198	63 %	28	21 %	
TOTAL	315	100 %	134	100 %	

SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

Agglomération de Québec

Densité nette : 32,2 log/ha
Densité brute : 27,2 log/ha

Secteur : Rue Jean-Juneau

Nombre de bâtiments	86
Nombre de logements	266
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	0,4 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,5 ha
Superficie occupée par les terrains	8,3 ha
Superficie totale du secteur	9,8 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	26	10 %	26	30 %	591
Jumelée	48	18 %	24	28 %	309
En rangée	6	2 %	6	7 %	341
Sous-total	80	30 %	56	65 %	
Bifamiliale	8	3 %	4	5 %	459
Multifamiliale					
3 et 4	22	8 %	10	12 %	605
De 5 à 9	78	29 %	13	15 %	1 878
10 et plus	78	29 %	3	3 %	4 210
Sous-total	178	67 %	26	30 %	
TOTAL	266	100 %	86	100 %	

LÉVIS

MRC de Lévis

Densité nette : 33,2 log/ha
Densité brute : 29,0 log/ha

Secteur : rue Élizabeth-Bégon

Nombre de bâtiments	102
Nombre de logements	355
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,5 ha
Superficie occupée par les terrains	10,7 ha
Superficie totale du secteur	12,2 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	27	8 %	27	26 %	606
Jumelée	68	19 %	34	33 %	453
En rangée					
Sous-total	95	27 %	61	60 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4	7	2 %	2	2 %	1111
De 5 à 9	228	64 %	38	37 %	1179
10 et plus	25	7 %	1	1 %	3806
Sous-total	260	73 %	41	40 %	
TOTAL	355	100 %	102	100 %	

Densité nette : 34,7 log/ha
Densité brute : 26,1 log/ha

Secteur : Sainte Foy / rue Lavigerie

Nombre de bâtiments	561
Nombre de logements	1 360
Superficie occupée par des parcs	1,6 ha
Superficie occupée par d'autres usages	9,6 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	11,2 ha
Superficie occupée par les terrains	39,2 ha
Superficie totale du secteur	52,0 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	490	36 %	490	87 %	587
Jumelée	6	0 %	3	1 %	403
En rangée					
Sous-total	496	36 %	493	88 %	
Bifamiliale	54	4 %	27	5 %	626
Multifamiliale					
3 et 4	35	3 %	10	2 %	840
De 5 à 9	65	5 %	9	2 %	925
10 et plus	710	52 %	22	4 %	3 003
Sous-total	810	60 %	41	7 %	
TOTAL	1 360	100 %	561	100 %	

QUÉBEC
Agglomération de Québec

Densité nette : 40,5 log/ha
Densité brute : 32,5 log/ha

Secteur : Le Mesnil / rue de l'Islet

Nombre de bâtiments	59
Nombre de logements	261
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,6 ha
Superficie occupée par les terrains	6,4 ha
Superficie totale du secteur	8,0 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	34	13 %	35	59 %	445
Jumelée	28	11 %	14	24 %	422
En rangée					
Sous-total	62	24 %	49	83 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4	31	12 %	8	12 %	
De 5 à 9	24	9 %	4	6 %	1 250
10 et plus	144	55 %	6	9 %	5 080
Sous-total	199	76 %	18	27 %	
TOTAL	261	100 %	67	100 %	

FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC

MRC de La Jacques-Cartier

Densité nette : 40,9 log/ha
Densité brute : 25,9 log/ha

Secteur : Rue Laliberté

Nombre de bâtiments	28
Nombre de logements	28
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	0,4 ha
Superficie occupée par les terrains	0,7 ha
Superficie totale du secteur	1,1 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	28	100 %	28	100 %	245
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	28	100 %	28	100 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total					
TOTAL	28	100 %	28	100 %	

LÉVIS

MRC de Lévis

Densité nette : 41,5 log/ha
Densité brute : 36,5 log/ha

Secteur : Saint-Nicolas / rue Gabrielle-Roy

Nombre de bâtiments	42
Nombre de logements	257
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	0,8 ha
Superficie occupée par les terrains	6,2 ha
Superficie totale du secteur	7,0 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée					
Jumelée	16	6 %	8	19 %	582
En rangée					
Sous-total	16	6 %	8	19 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4	40	16 %	10	24 %	1205
De 5 à 9	93	36 %	15	36 %	1403
10 et plus	108	42 %	9	21 %	2166
Sous-total	241	94 %	34	81 %	
TOTAL	257	100 %	42	100 %	

Densité nette : 42,3 log/ha
Densité brute : 35,0 log/ha

Secteur : Rue des Berges

Nombre de bâtiments	357
Nombre de logements	364
Superficie occupée par des parcs	0,4 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,4 ha
Superficie occupée par les terrains	8,6 ha
Superficie totale du secteur	10,4 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée					
Jumelée	10	3 %	5	1 %	523
En rangée	351	96 %	351	98 %	438
Sous-total	361	99 %	356	100 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4	3	1 %	1	0 %	1 631
De 5 à 9					
10 et plus					
Sous-total	3	1 %	1	0 %	
TOTAL	364	100 %	357	100 %	

BEAUPRÉ

MRC de La Côte-de-Beaupré

Densité nette : 44,0 log/ha
Densité brute : 37,4 log/ha

Secteur : Rue du Plateau

Nombre de bâtiments	65
Nombre de logements	264
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,1 ha
Superficie occupée par les terrains	6,0 ha
Superficie totale du secteur	7,1 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	24	9 %	24	37 %	n/d
Jumelée					
En rangée					
Sous-total	24	9 %	24	37 %	
Bifamiliale	2	1 %	1	1 %	5 081
Multifamiliale					
3 et 4	132	50 %	33	51 %	n/d
De 5 à 9					
10 et plus	108	41 %	8	12 %	n/d
Sous-total	240	91 %	41	63 %	
TOTAL	264	100 %	65	100 %	

Densité nette : 50,1 log/ha
Densité brute : 37,6 log/ha

Secteur : Le Mesnil / rue Ducolombier

Nombre de bâtiments	21
Nombre de logements	521
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	0,7 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	3,4 ha
Superficie occupée par les terrains	10,4 ha
Superficie totale du secteur	13,8 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	6	1 %	6	10 %	636
Jumelée	4	1 %	2	3 %	396
En rangée					
Sous-total	10	2 %	8	13 %	
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9	252	48 %	46	74 %	5 301
10 et plus	259	50 %	8	13 %	9 242
Sous-total	511	98 %	54	87 %	
TOTAL	521	100 %	62	100 %	

QUÉBEC
Agglomération de Québec

Densité nette : 67,1 log/ha
Densité brute : 53,1 log/ha

Secteur : Pointe Sainte-Foy / rue Gingras

Nombre de bâtiments	145
Nombre de logements	1 289
Superficie occupée par des parcs	1,1 ha
Superficie occupée par d'autres usages	–
Superficie occupée par l'emprise des rues	4,0 ha
Superficie occupée par les terrains	19,2 ha
Superficie totale du secteur	24,3 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	43	3 %	43	30 %	757
Jumelée	28	2 %	14	10 %	502
En rangée	60	5 %	60	41 %	349
Sous-total	131	10 %	117	81 %	
Bifamiliale	4	0 %	2	1 %	768
Multifamiliale					
3 et 4	16	1 %	4	3 %	1 178
De 5 à 9	9	1 %	1	1 %	4 050
10 et plus	1 129	88 %	21	14 %	6 138
Sous-total	1 154	90 %	26	18 %	
TOTAL	1 289	100 %	145	100 %	

Densité nette : 84,0 log/ha
Densité brute : 64,1 log/ha

Secteur : Montcalm / avenue des Érables

Nombre de bâtiments	668
Nombre de logements	3 674
Superficie occupée par des parcs	0,2 ha
Superficie occupée par d'autres usages	5,4 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	13,3 ha
Superficie occupée par les terrains	43,8 ha
Superficie totale du secteur	57,3 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	101	3 %	101	15 %	744
Jumelée	46	1 %	23	3 %	268
En rangée	26	1 %	26	4 %	215
Sous-total	173	5 %	173	26 %	
Bifamiliale	170	5 %	85	13 %	438
Multifamiliale					
3 et 4	813	22 %	257	38 %	393
De 5 à 9	873	24 %	108	16 %	490
10 et plus	1 645	45 %	45	7 %	1 968
Sous-total	3 331	91 %	410	61 %	
TOTAL	3 674	100 %	668	100 %	

QUÉBEC
Agglomération de Québec

Densité nette : 123,8 log/ha
Densité brute : 97,4 log/ha

Secteur : Pointe Sainte-Foy / rue Pollack

Nombre de bâtiments	116
Nombre de logements	1 646
Superficie occupée par des parcs	1,5 ha
Superficie occupée par d'autres usages	2,0 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	2,1 ha
Superficie occupée par les terrains	13,3 ha
Superficie totale du secteur	16,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée	42	3 %	42	36 %	459
Jumelée	52	3 %	26	22 %	289
En rangée	37	2 %	37	32	200
Sous-total	131	8 %	105	91 %	
Bifamiliale	2	0 %	1	1 %	596
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9	8	0 %	1	1 %	3 899
10 et plus	1 505	91 %	9	8 %	9 344
Sous-total	1 513	92 %	10	9 %	
TOTAL	1646	100 %	116	100 %	

Densité nette : 128,0 log/ha
Densité brute : 96,0 log/ha

Secteur : Sainte Foy / rue Gérard-Morisset

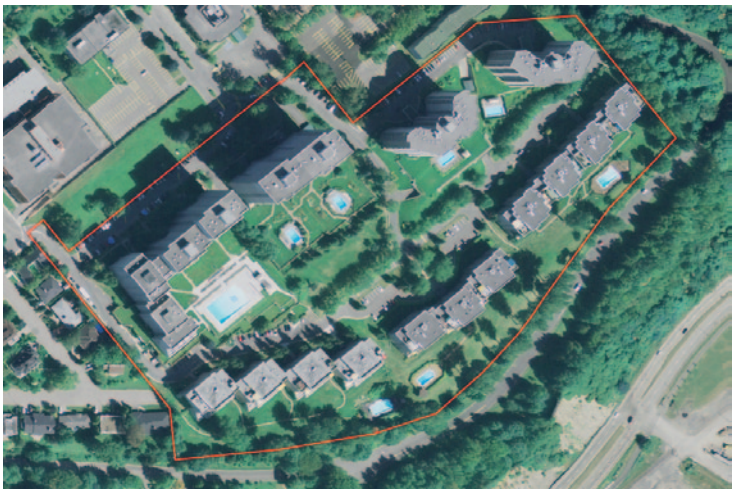
Nombre de bâtiments	21
Nombre de logements	768
Superficie occupée par des parcs	0,8 ha
Superficie occupée par d'autres usages	1,3 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	1,2 ha
Superficie occupée par les terrains	6,0 ha
Superficie totale du secteur	8,0 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée					
Jumelée					
En rangée					
Sous-total					
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4	20	3 %	5	24 %	1 026
De 5 à 9	48	6 %	6	29 %	1 294
10 et plus	700	91 %	10	48 %	5 210
Sous-total	768	100 %	21	100 %	
TOTAL	768	100 %	21	100 %	

QUÉBEC
Agglomération de Québec

Densité nette : 137,2 log/ha
Densité brute : 126,4 log/ha

Secteur : Mérici / avenue George-VI



Nombre de bâtiments	8
Nombre de logements	1 125
Superficie occupée par des parcs	–
Superficie occupée par d'autres usages	0,7 ha
Superficie occupée par l'emprise des rues	–
Superficie occupée par les terrains	8,2 ha
Superficie totale du secteur	8,9 ha

Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m²)
Unifamiliale					
Isolée					
Jumelée					
En rangée					
Sous-total					
Bifamiliale					
Multifamiliale					
3 et 4					
De 5 à 9					
10 et plus	1 125	100 %	8	100 %	10 774
Sous-total	1 125	100 %	8	100 %	
TOTAL	1 125	100 %	8	100 %	

*Organisme de planification et de coordination, la **Communauté métropolitaine de Québec** intervient particulièrement en aménagement du territoire, en économie, en transport métropolitain et en gestion des matières résiduelles. Elle regroupe 28 municipalités et trois MRC comptant un total de 745 000 habitants.*

Elle a pour mandat de développer une cohésion des interventions des municipalités et des municipalités régionales de comté (MRC) qui la composent.

Communauté métropolitaine de Québec

Édifice Le Delta III
2875, boulevard Laurier
10e étage, bureau 1000
Québec (Québec) G1V 2M2

Téléphone : 418 641-6250
Télécopieur : 418 641-6545

www.cmquebec.qc.ca

Bâtir. Dans un même esprit.

plania

Annexe 5

La densité en image, Ville de Gatineau

La densité en images

AMÉNAGEONS LE FUTUR!

RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Ville de Gatineau

GATINEAU : LA DENSITÉ EN IMAGES

La notion de densité est au cœur des enjeux de développement et de renouvellement urbain des villes. Elle est de plus en plus reconnue comme une composante du développement durable en permettant d'assurer la viabilité de nos quartiers actuels et futurs. Des environnements plus denses permettent de générer plus de services de proximité, une meilleure desserte en transport en commun et une plus grande mixité des typologies d'habitation (allant de la maison unifamiliale isolée à des bâtiments multifamiliaux de plusieurs étages). La densification peut également être un prétexte pour, en retour, améliorer nos infrastructures de transport, faire vivre le patrimoine, mettre en place des projets d'équipements, de parcs et d'espaces publics[1].

Mais la densité est souvent incomprise et fait l'objet de plusieurs débats. À l'aide d'exemples précis, ce document fait un bref survol des densités sur le territoire gatinois allant de la très faible à la très élevée. Pour ce faire, des îlots, regroupant quelques rues construites à diverses périodes, ont été identifiés dans les divers villages urbains de la ville.

On verra que la densification peut prendre diverses formes selon la grandeur des terrains et la hauteur des bâtiments. Et contrairement à ce que l'on pense, certains quartiers ont des densités élevées sans qu'aucun bâtiment ne dépasse quatre étages. Dans d'autres cas, des bâtiments plus élevés viennent s'implanter en libérant davantage d'espaces verts au sol. En somme, la densité est souvent une question de perception, de design et d'intégration.

Qu'est-ce que la densité?

Dans la revue *Urbanité*, le professeur Daniel Gill à l'Université de Montréal résume bien la notion de densité : « La densité est un concept simple à la fois et complexe *(sic)*. Simple par son calcul qui se définit comme étant un rapport de quantité par unité de surface […][,] mais aussi complexe[,] car pour une même mesure[,] elle peut faire référence à des formes construites et urbanistiques totalement différentes[2]. »

En matière de calcul, la **densité brute** correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant, dans cette même zone, les rues et tout terrain affectés à un usage public ou institutionnel.

Alors que la densité nette correspond plutôt au nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

Densité brute	**Densité nette**
	La trame hachurée représente les espaces exclus du calcul de densité nette.

[1] Rémy MORENCY, « Construire la ville sur la ville », *Bulletin de l'AUAMQ*, octobre 2010.
[2] Daniel GILL, « Reconnaître le mode d'habiter », *Urbanité*, hiver 2012.

Concrètement, la mise en œuvre des densités d'occupation du sol sont prévues :

- Le schéma d'aménagement et de développement donne des cibles de densité pour les différentes parties du territoire.
- Le plan d'urbanisme définit les densités pour les aires résidentielles selon divers niveaux allant de très faible (moins de dix logements par hectare (log./ha)), faible (20 log./ha), moyen (40 log./ha), élevé (60 log./ha) à très élevé (80 log./ha).
- Le règlement de zonage définit pour chaque zone les normes telles que les hauteurs, les types de construction et les marges prescrites pour la construction des bâtiments.

Liste des exemples de densité

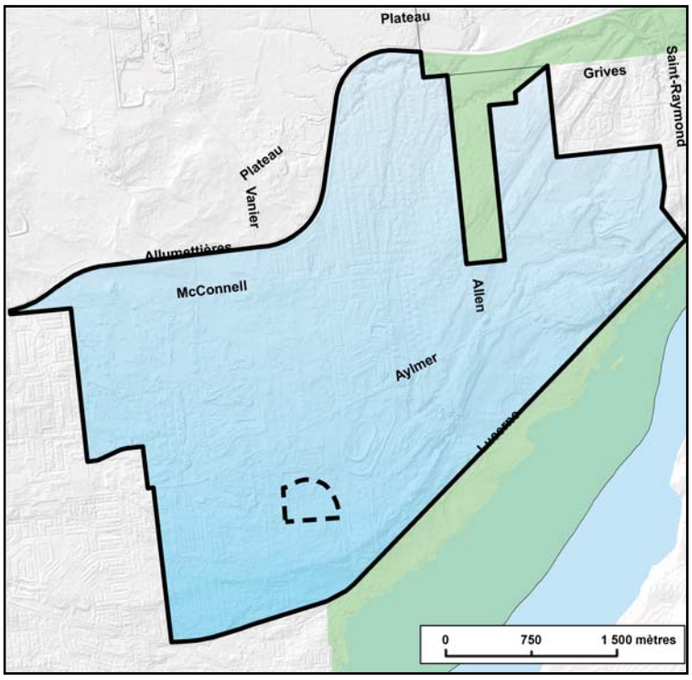
Densité nette (log./hec)	Fiche	Page
5	1. Aylmer (Lakeview Crescent)	4
14	2. Aylmer (Wychwood)	5
17	3. Gatineau (Riviera)	6
20	4. Gatineau (Rivière-Blanche)	7
20	5. Gatineau (Escarpement Limbour)	8
21	6. Buckingham (Nadon)	9
24	7. Masson-Angers (Angers)	10
29	8. Gatineau (De l'Oasis)	11
30	9. Masson-Angers (Georges)	12
30	10. Aylmer (Des Allumettières-Vanier-McConnell)	13
32	11. Buckingham (James–Bélanger–John-F.-Kennedy)	14
32	12. Gatineau (Saint-René Ouest-Hétu-Laviolette)	15
42	13. Aylmer (Terrasse Eardley)	16
44	14. Gatineau (De Cannes-Lebaudy-La Vérendrye Ouest)	17
45	15. Gatineau (La Cité)	18
50	16. Gatineau(Du Coteau-Paiement-La Vérendrye Ouest)	19
51	17. Aylmer (Wilfrid-Lavigne–North)	20
52	18. Hull (Val-Tétreau)	21
53	19. Hull (Du Plateau-De l'Atmosphère)	22
59	20. Hull (De la Cité-des-Jeunes)	23
60	21. Hull (Manoir des Trembles)	24
60	22. Hull (Hautes-Plaines)	25
71	23. Gatineau (au sud de l'hôpital de Gatineau)	26
81	24. Hull (Laval–Sacré-Cœur–Maisonneuve)	27
84	25. Aylmer (Châteaux Golf)	28
167	26. Hull (Port de plaisance-Parc Jacques-Cartier)	29

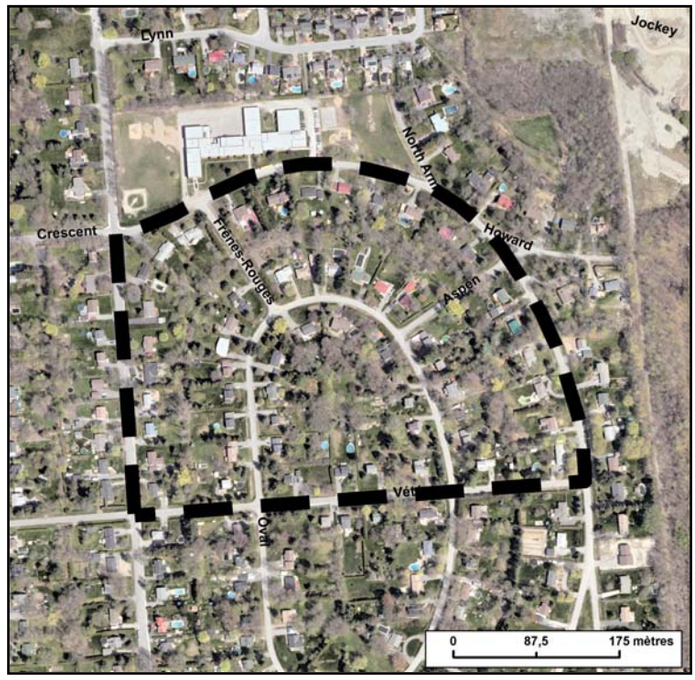
FICHE 1

GATINEAU

Village urbain Les Golfs

SECTEUR – Lakeview – Crescent





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	59	100
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Multifamiliale		
TOTAL	59	100%

Chemin Vanier, promenades Crescent et Oval, rue des Vétérans et allée Aspen

Densité nette*: 5 log/ha

Nombre de bâtiments : 59

Nombre de logements : 59

Superficie totale de la zone ciblée : 13,108 hectares

*** Exclue: rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

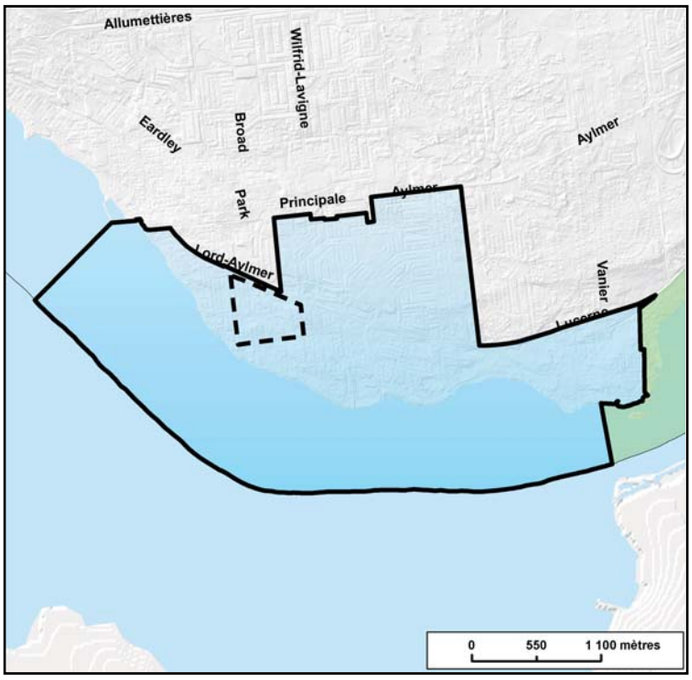
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 2

GATINEAU

Village urbain Lac-Deschênes

SECTEUR – Wychwood



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	259	100
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
TOTAL	295	100%

Rues Glenholm, Arbutus, Oakwood, Woods, d'Ellesmere, Lortie, Saratoga, René-Thérien, Lake et Forest

Densité nette*: 14 log/ha

Nombre de bâtiments : 259

Nombre de logements : 259

Superficie totale de la zone ciblée : 25,147 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

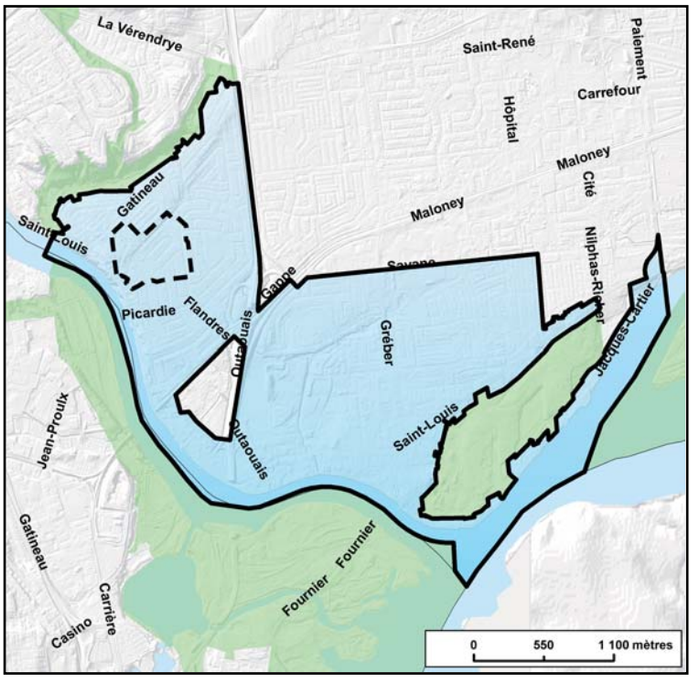
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 3

GATINEAU

Village urbain Rivière-Gatineau

SECTEUR – Riviera



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	200	92
Jumelée	17	8
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
TOTAL	217	100%

Rues des Flandres, d'Auvergne et de Provence

Densité nette*: 17 log/ha

Nombre de bâtiments : 217

Nombre de logements : 280

Superficie totale de la zone ciblée : 25,865 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

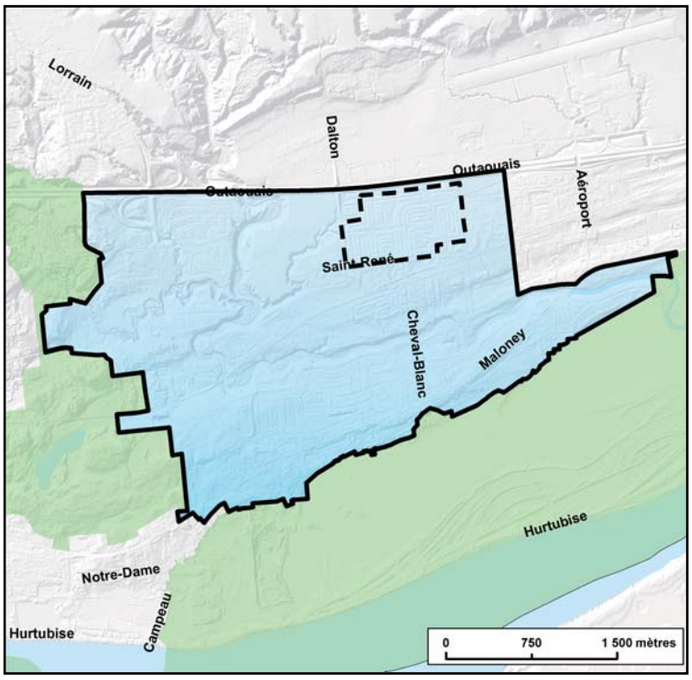
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

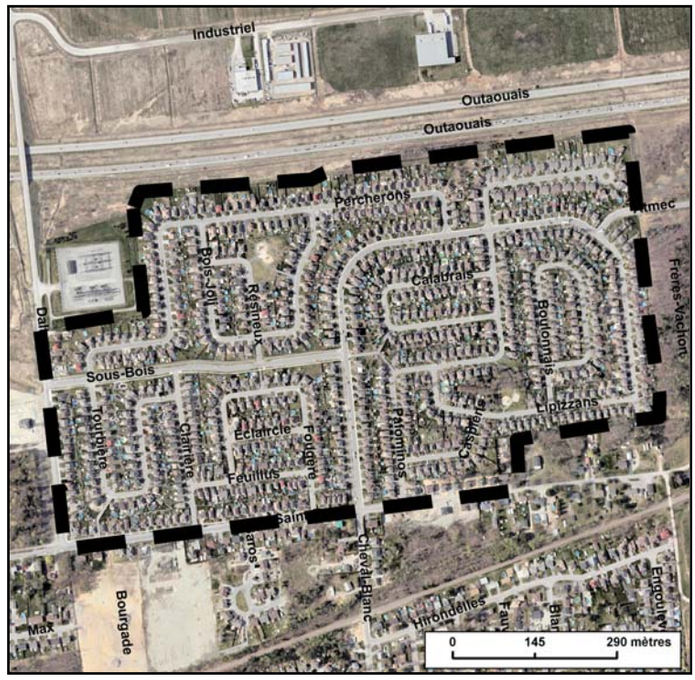
FICHE 4

GATINEAU

Village urbain Rivière-Blanche

SECTEUR – Cheval-Blanc





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	780	92
Jumelée	68	8
En rangée		
Bifamiliale		
Multifamiliale		
TOTAL	848	100%

Avenue du Cheval-Blanc, rues des Percherons, du Sous-Bois et du Bois-Joli

Densité nette*: 20 log/ha

Nombre de bâtiments : 848

Nombre de logements : 848

Superficie totale de la zone ciblée : 56,110 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

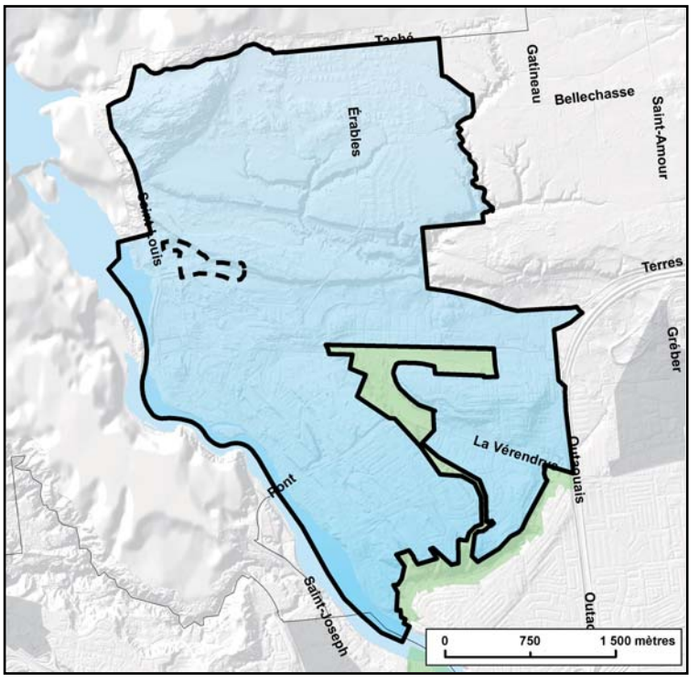
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

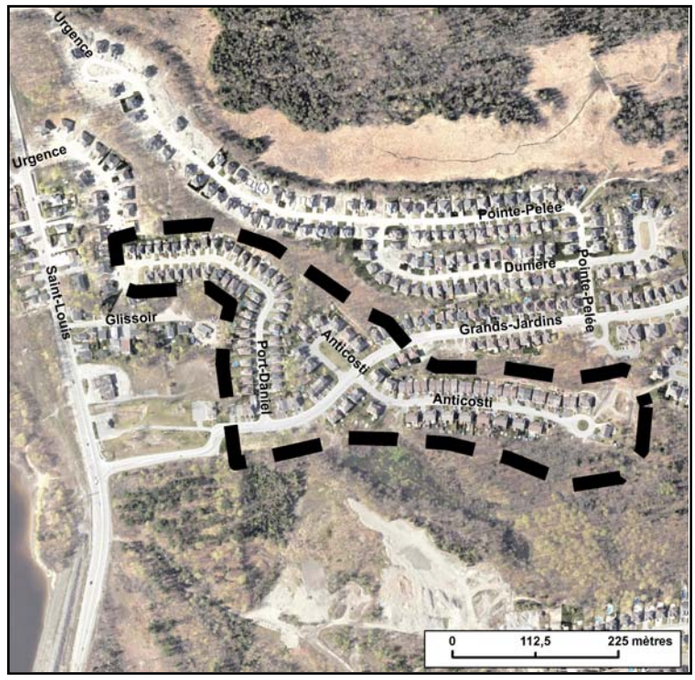
FICHE 5

GATINEAU

Village urbain Les Rapides

SECTEUR – Escarpement Limbour





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	195	50
Jumelée	192	49
En rangée		
Bifamiliale		
Multifamiliale		
TOTAL	387	100%

Avenue des Grands-Jardins, impasse d'Anticosti et rue de Port-Daniel

Densité nette*: 20 log/ha

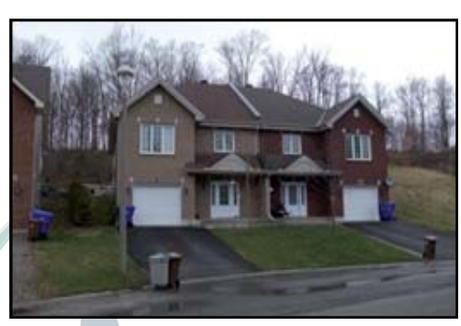
Nombre de bâtiments : 387

Nombre de logements : 387

Superficie totale de la zone ciblée : 8,732 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

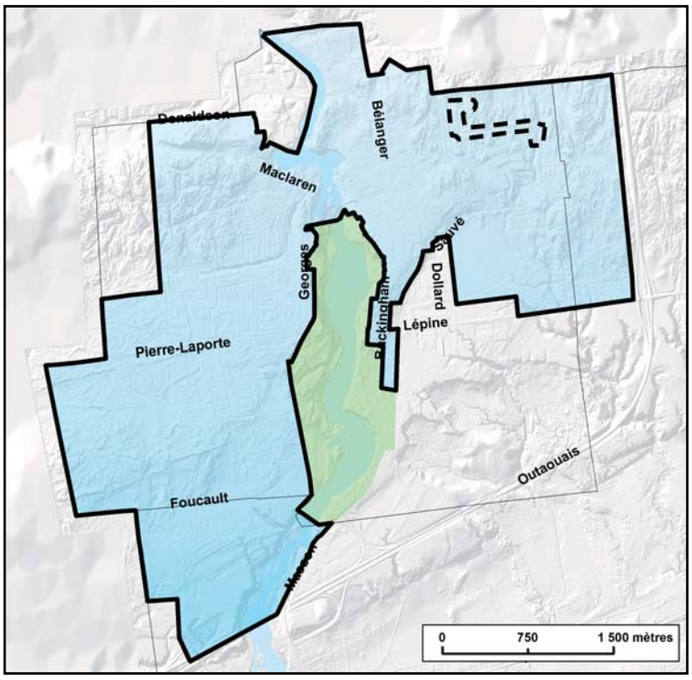


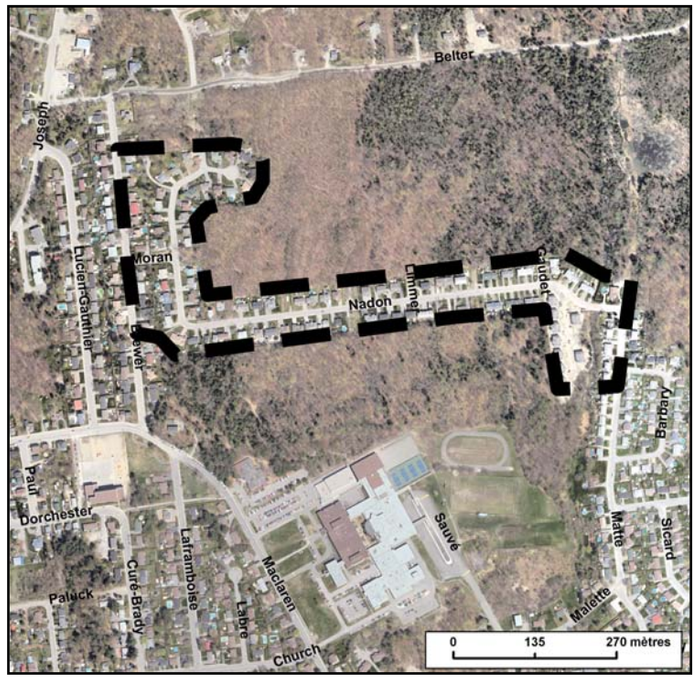
FICHE 6

GATINEAU

Village urbain Vallée-de-la-Lièvre

SECTEUR – Nadon





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	53	36
Jumelée	38	26
En rangée	45	30
Bifamiliale		
Isolée	2	1
Multifamiliale		
4 logis	9	6
TOTAL	147	100%

Rues Nadon, Moran, Matte et Roger-D'Aoust

Densité nette*: 21 log/ha

Nombre de bâtiments : 147

Nombre de logements : 175

Superficie totale de la zone ciblée : 11,835 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

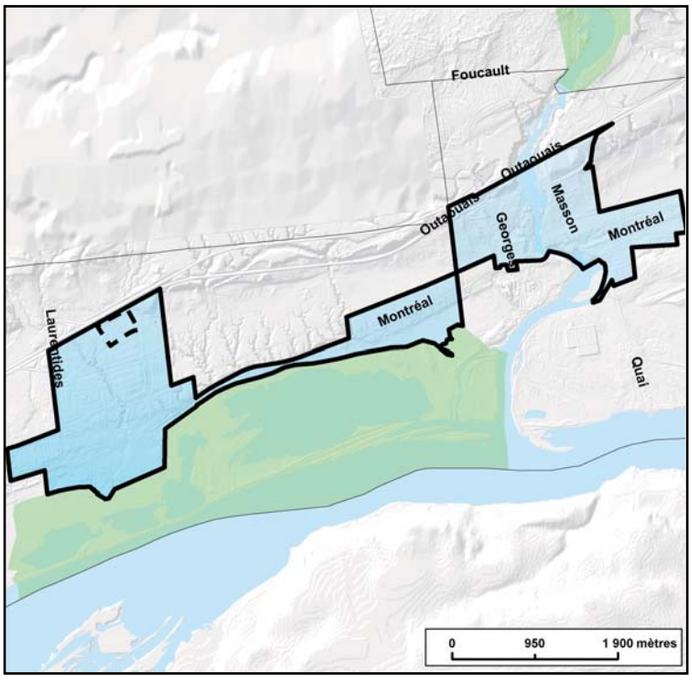
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

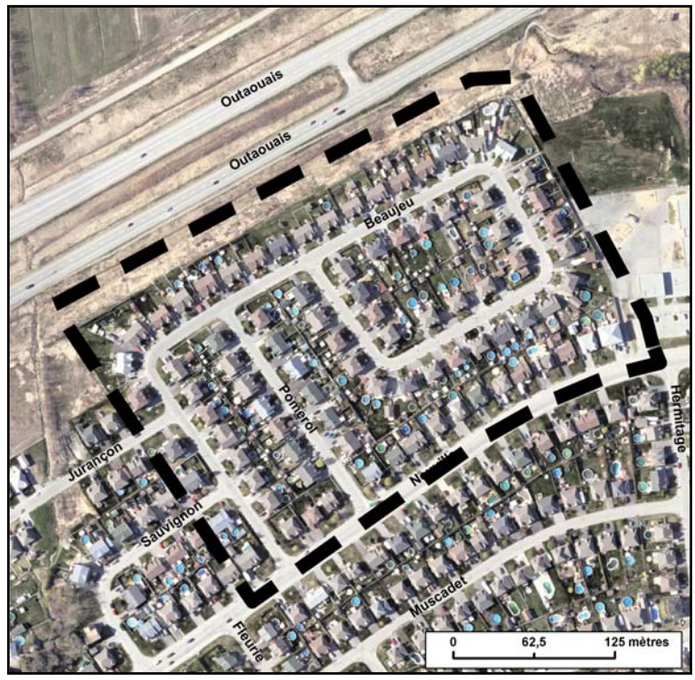
FICHE 7

GATINEAU

Village urbain Bassin-de-la-Lièvre

SECTEUR – Angers





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	53	36
Jumelée	38	26
En rangée	45	30
Bifamiliale		
Isolée	2	1
Multifamiliale		
4 logis	9	6
TOTAL	147	100%

Rues de Neuville, de Beaujeu et de Pomerol (adjacent à l'école primaire aux Quatre-Vents)

Densité nette*: 24 log/ha

Nombre de bâtiments : 147

Nombre de logements : 181

Superficie totale de la zone ciblée : 8,472 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

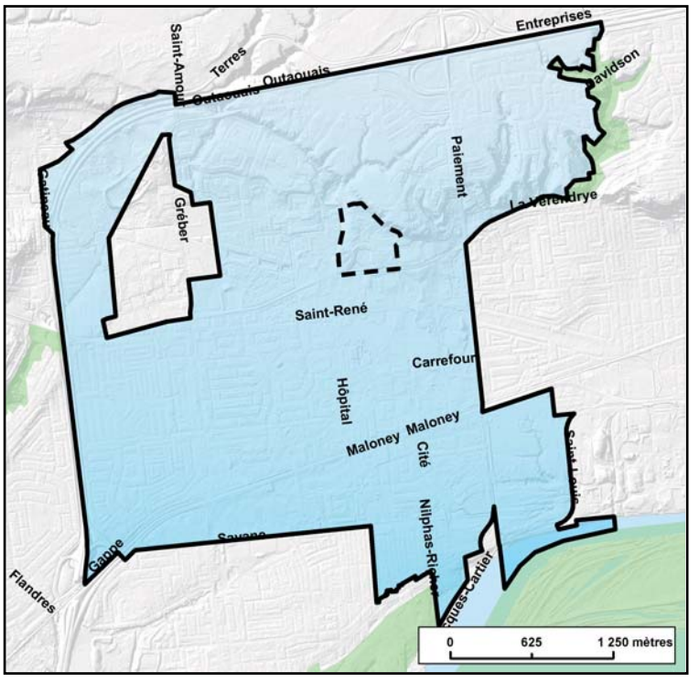
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 8

GATINEAU

Village urbain La Cité

SECTEUR – Oasis



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	103	56
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée	74	41
Multifamiliale		
6 logis	1	0,5
8 logis	1	0,5
10-12 logis	3	2
TOTAL	182	100%

Boulevards La Vérendrye Ouest et de La Cité, rues de l'Oasis, du Sahara, des Dunes et du Désert et impasse des Vents

Densité nette*: 29 log/ha

Nombre de bâtiments : 182

Nombre de logements : 308

Superficie totale de la zone ciblée : 18,492 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

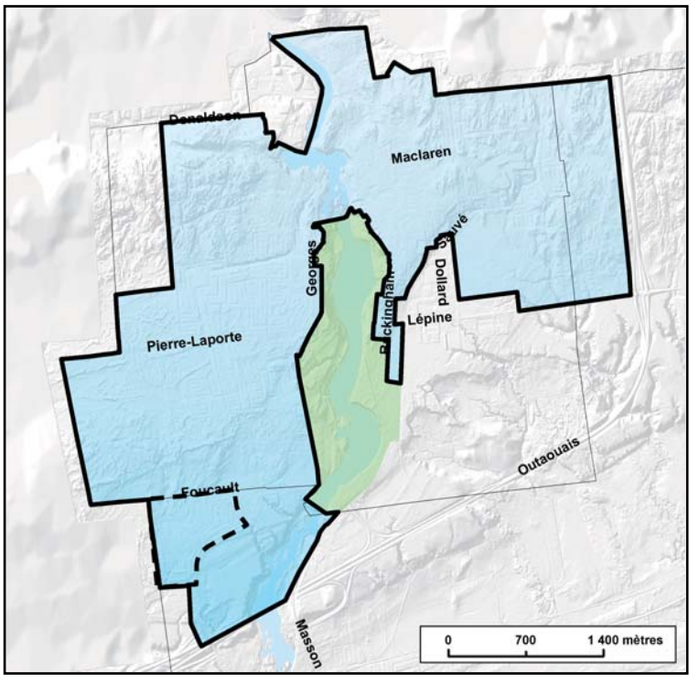
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

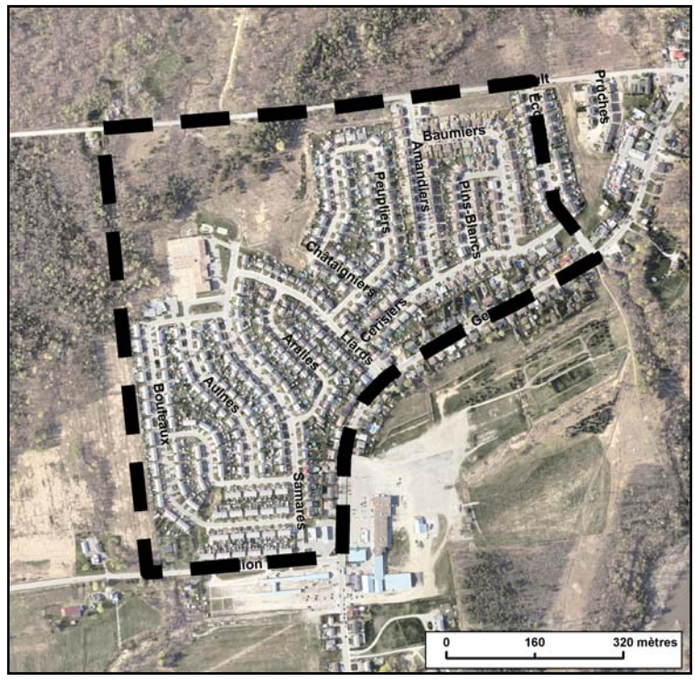
FICHE 9

GATINEAU

Village urbain Vallée-de-la-Lièvre

SECTEUR – rue Georges





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	92	12
Jumelée	450	60
En rangée	194	26
Bifamiliale		
Isolée	20	3
Multifamiliale		
TOTAL	756	100%

Chemin Filion, rues des Bouleaux, des Liards, de l'Écorce, Georges et des Samares

Densité nette*: 30 log/ha

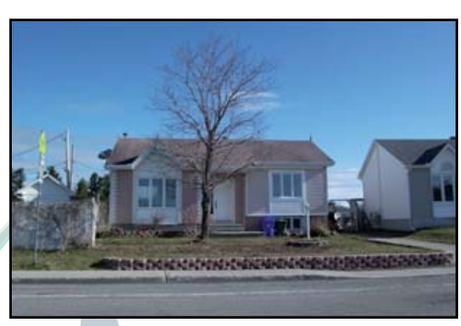
Nombre de bâtiments : 756

Nombre de logements : 776

Superficie totale de la zone ciblée : 47,347 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

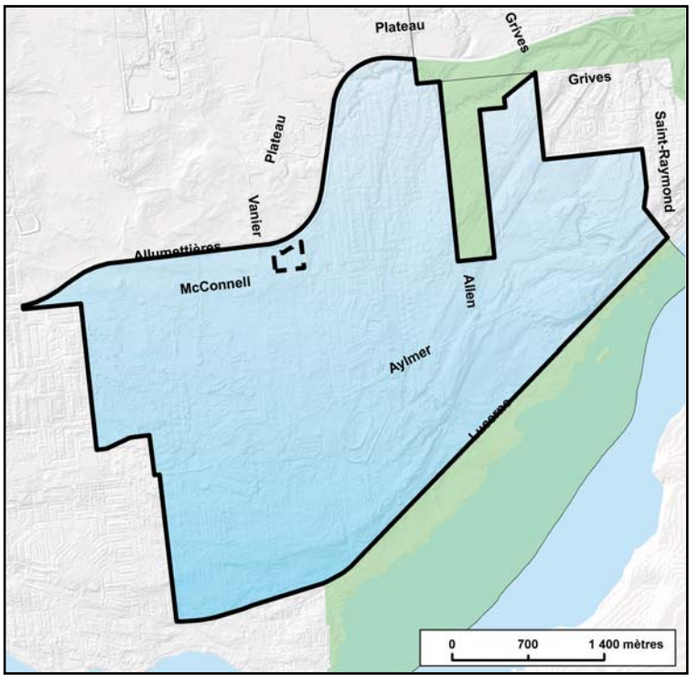


FICHE 10

GATINEAU

Village urbain Les Golfs

SECTEUR – Allumettières – Vanier – McConnell



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	1	1
Jumelée	40	32
En rangée	84	67
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
TOTAL	125	100%

Rues des Attikameks, de la Petite-Nation, des Hurons et des Abénaquis

Densité nette*: 30 log/ha

Nombre de bâtiments : 125

Nombre de logements : 125

Superficie totale de la zone ciblée : 4,370 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

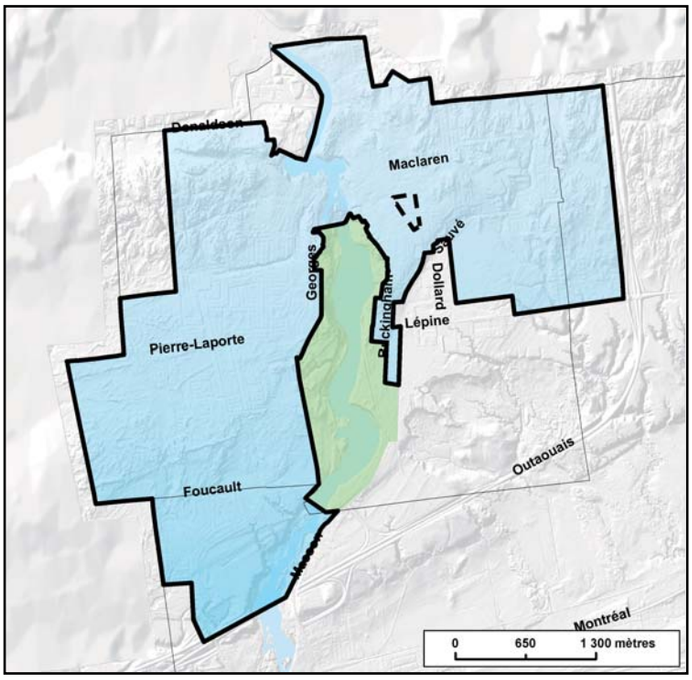
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 11

GATINEAU

Village urbain Vallée-de-la-Lièvre

SECTEUR – James – Bélanger – John-F.-Kennedy



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	37	66
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée	11	20
Multifamiliale		
3 logis	3	5
4 logis	3	5
6-9 logis	2	4
TOTAL	56	100%

Rues James, John-F.-Kennedy, Paluck, Bélanger et Church

Densité nette*: 32 log/ha

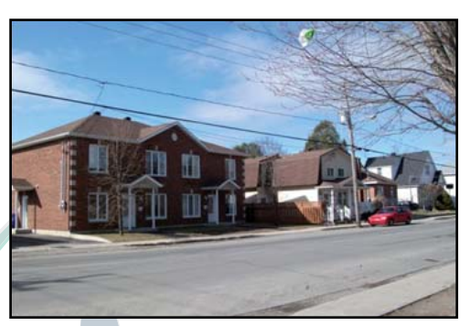
Nombre de bâtiments : 56

Nombre de logements : 96

Superficie totale de la zone ciblée : 3,654 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

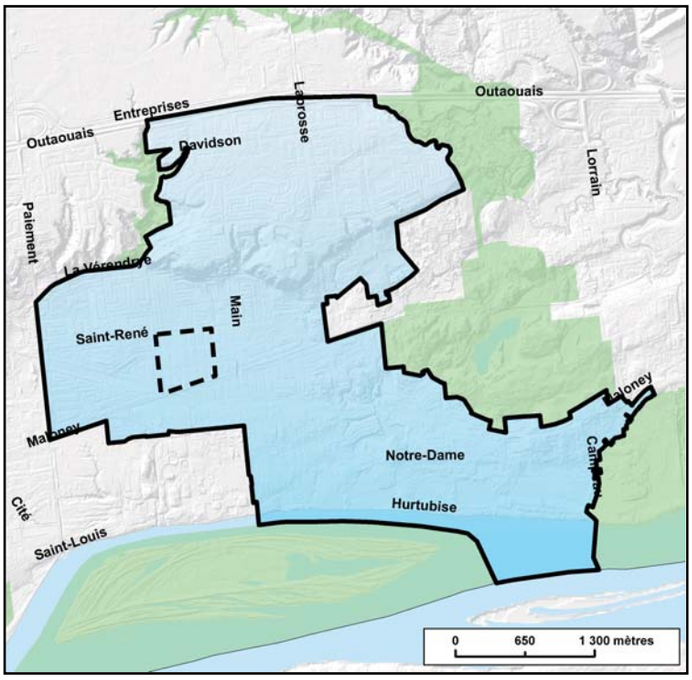


FICHE 12

GATINEAU

Village urbain Du Moulin

SECTEUR – Saint-René Ouest - Hétu - Laviolette



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	163	55
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée	83	28
Multifamiliale		
Triplex	37	12
4 logis	4	1
5-7 logis	8	3
TOTAL	295	100%

Rues Laviolette, Gouin, Hétu, Guay et Duquette Ouest

Densité nette*: 32 log/ha

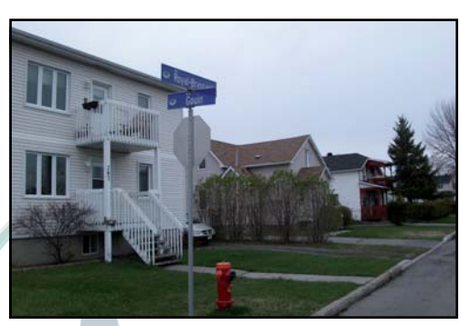
Nombre de bâtiments : 295

Nombre de logements : 540

Superficie totale de la zone ciblée : 25,700 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

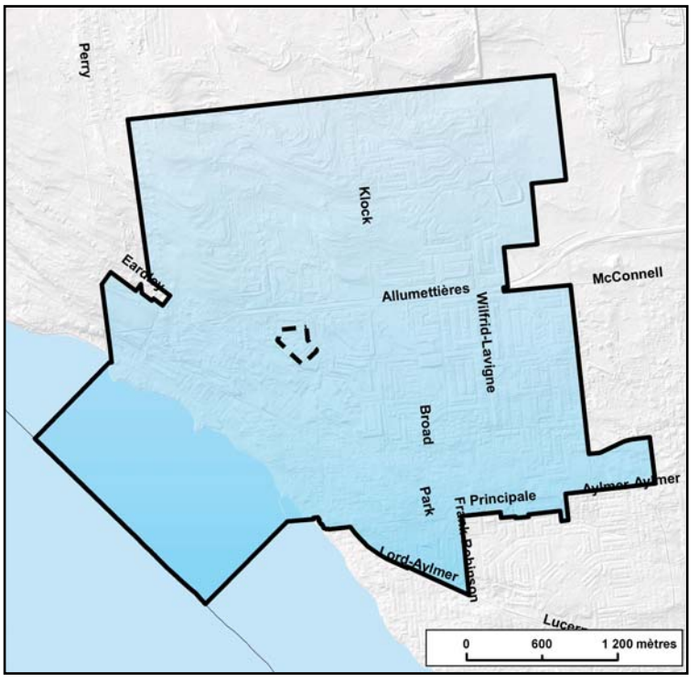


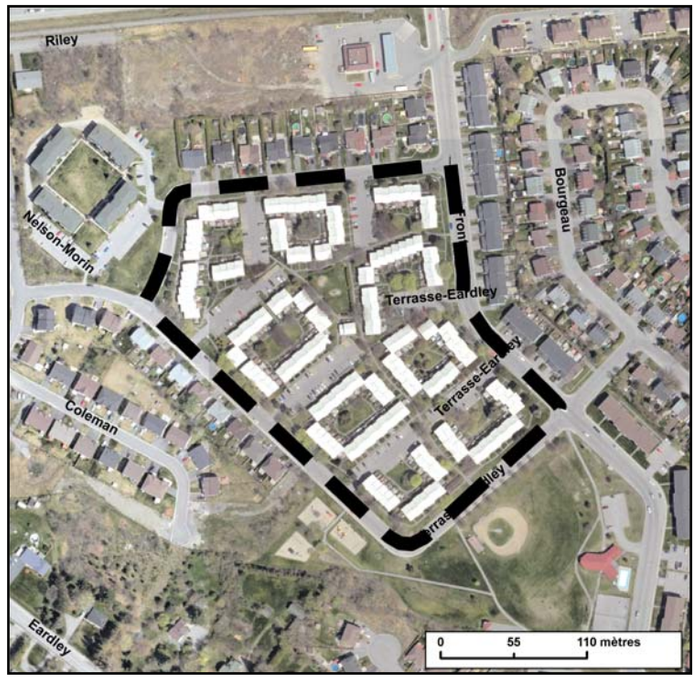
FICHE 13

GATINEAU

Village urbain Des Explorateurs

SECTEUR – Terrasse Eardley





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée	186	100
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
TOTAL	186	100%

Rues Front et de la Terrasse-Eardley

Densité nette*: 42 log/ha

Nombre de bâtiments : 186

Nombre de logements : 186

Superficie totale de la zone ciblée : 4,486 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

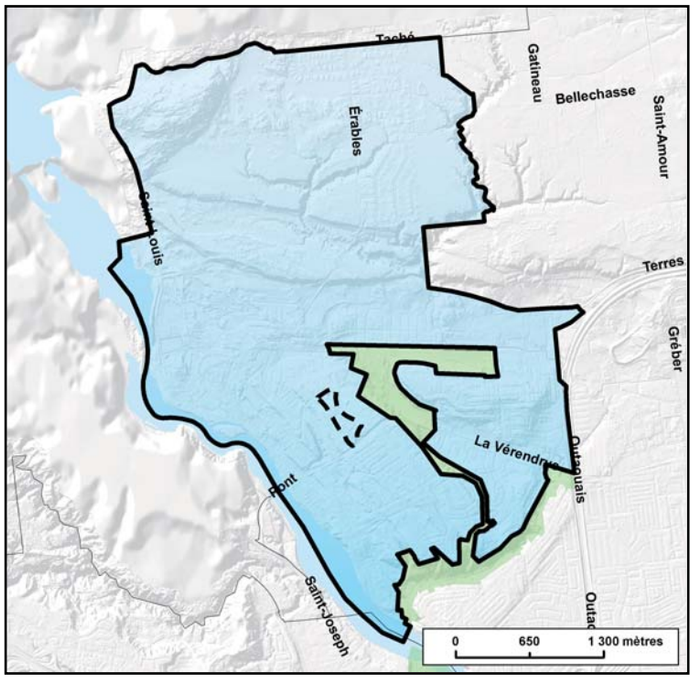
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

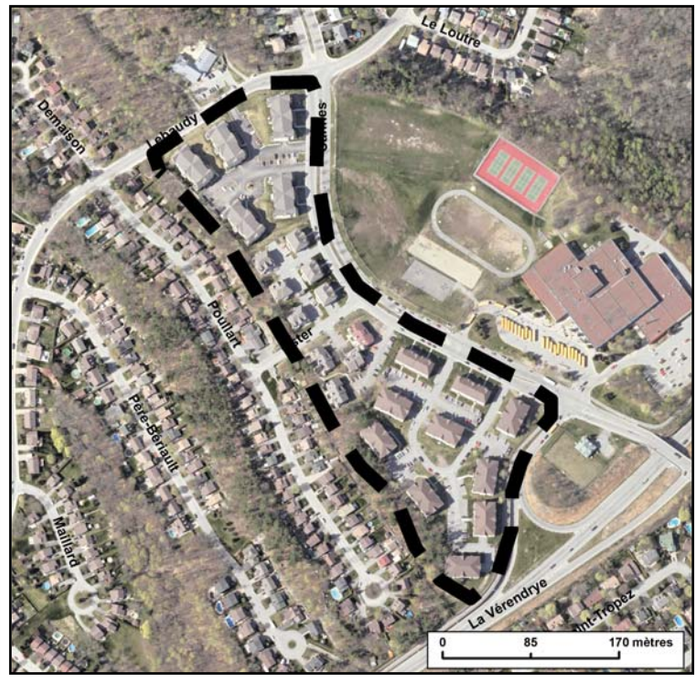
FICHE 14

GATINEAU

Village urbain Les Rapides

SECTEUR – Cannes – Lebaudy – La Vérendrye Ouest





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
3-9 logis	14	52
12-15 logis	13	48
TOTAL	27	100%

Rue de Cannes, chemin Lebaudy et boulevard La Vérendrye Ouest

Densité nette*: 44 log/ha

Nombre de bâtiments : 27

Nombre de logements : 304

Superficie totale de la zone ciblée : 5,810 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

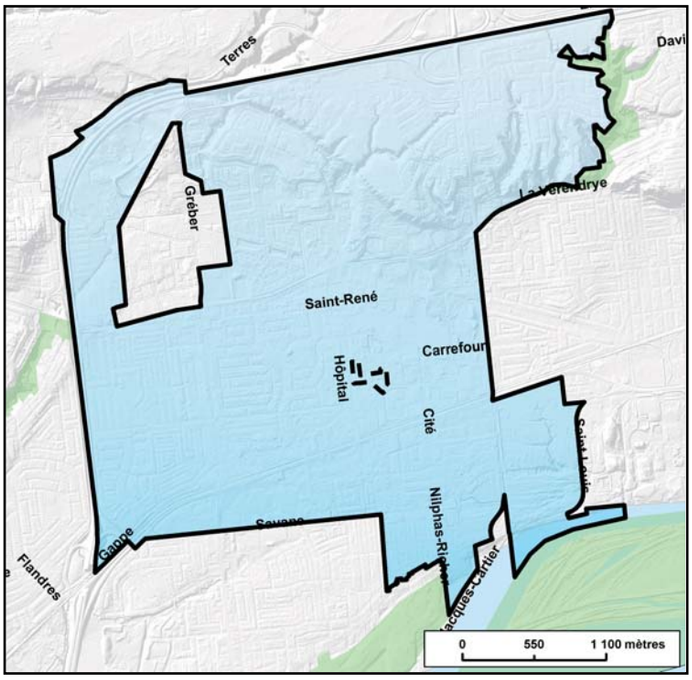
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

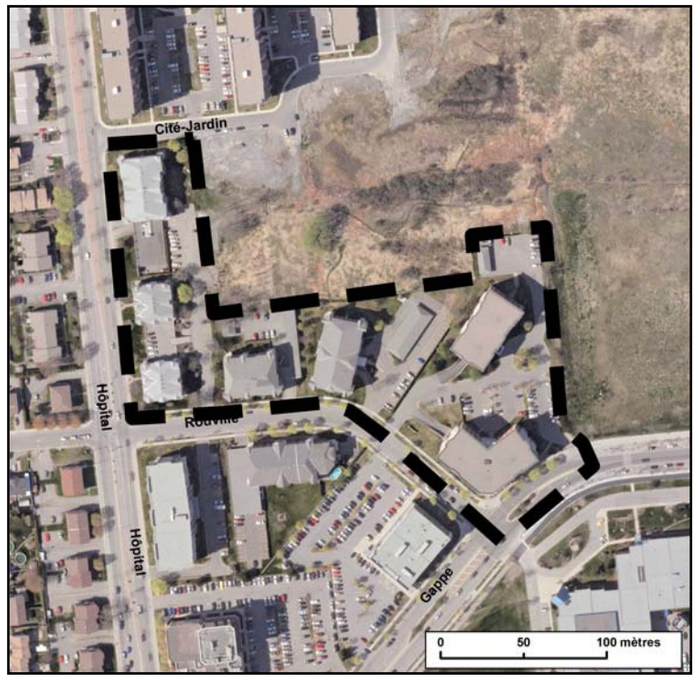
FICHE 15

GATINEAU

Village urbain La Cité

SECTEUR – La Cité





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
14-16 logis	3	43
23-34 logis	3	43
46 logis	1	14
TOTAL	7	100%

Rue Rouville et boulevards de la Gappe et de l'Hôpital

Densité nette*: 45 log/ha

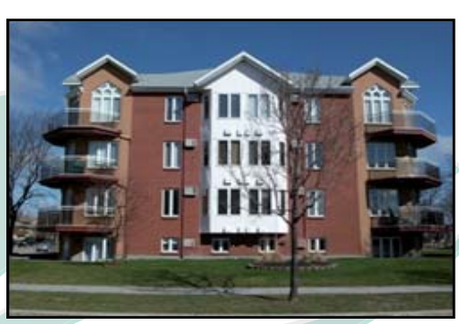
Nombre de bâtiments : 7

Nombre de logements : 201

Superficie totale de la zone ciblée : 2,666 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

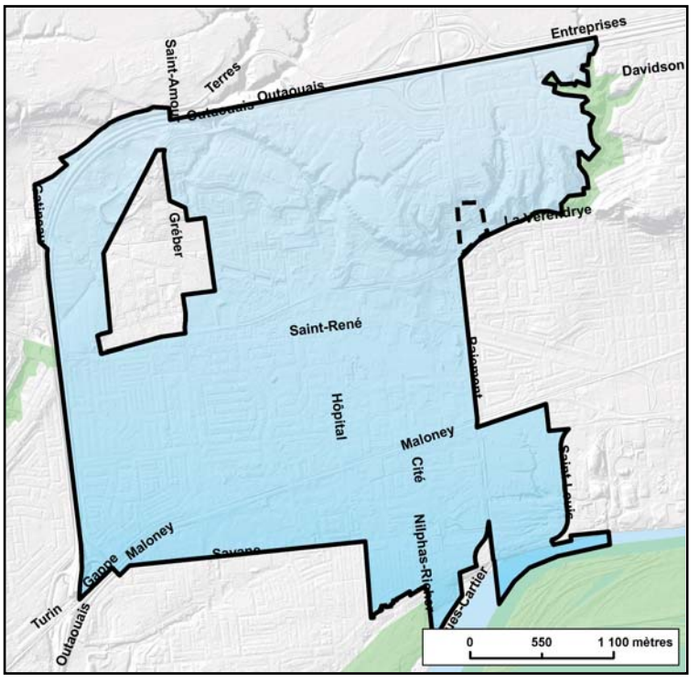


FICHE 16

GATINEAU

Village urbain De La Cité

SECTEUR – Du Coteau – Paiement – La Vérendrye Ouest



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
4 et 6 logis	11	35
7 et 8 logis	18	56
16 logis	3	9
TOTAL	32	100%

Montée Paiement, boulevard La Vérendrye Ouest et rue du Coteau

Densité nette*: 50 log/ha

Nombre de bâtiments : 32

Nombre de logements : 247

Superficie totale de la zone ciblée : 5,514 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

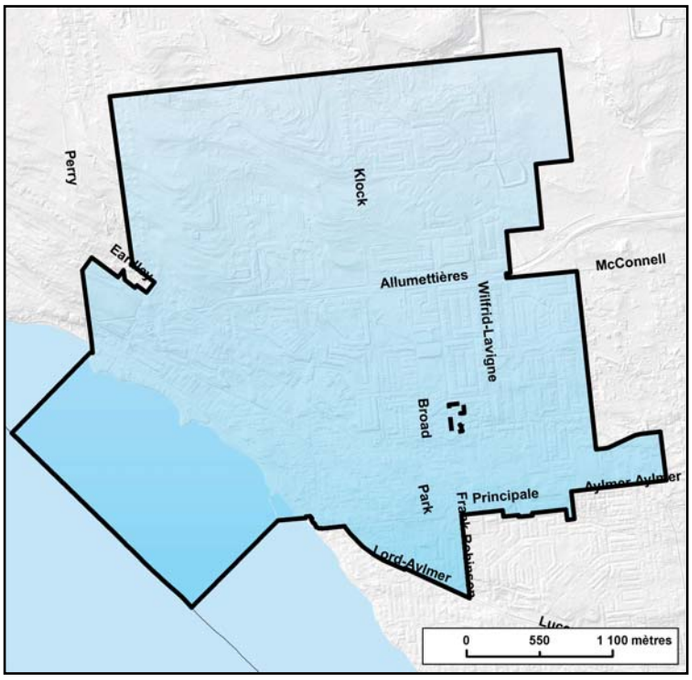
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 17

GATINEAU

Village urbain Des Explorateurs

SECTEUR – Wilfrid-Lavigne – North



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Multifamiliale		
6 logis	3	30
8 logis	5	50
9-12 logis	2	20
TOTAL	10	100%

Impasse de la Pommeraie et rue North

Densité nette*: 51 log/ha

Nombre de bâtiments : 10

Nombre de logements : 79

Superficie totale de la zone ciblée : 1,866 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

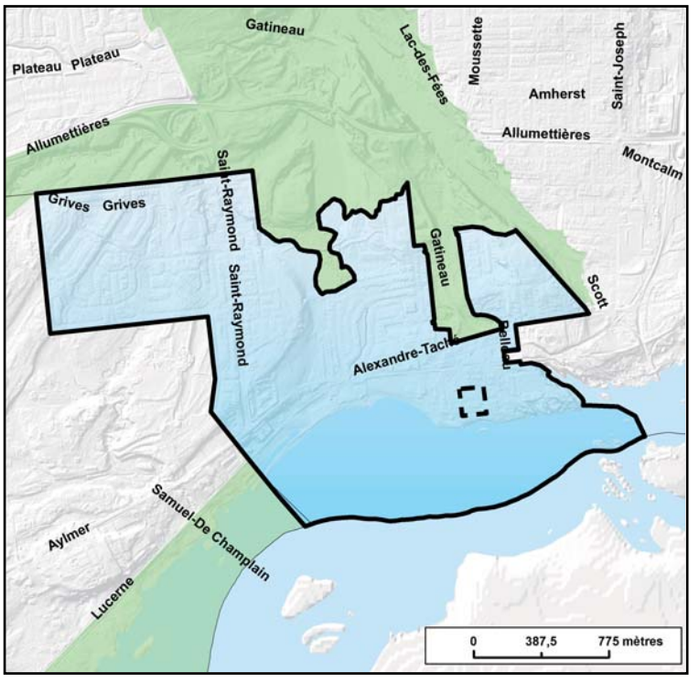
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 18

GATINEAU

Village urbain Du Parc

SECTEUR – Val-Tétreau



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	20	49
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée	12	29
Multifamiliale		
Triplex	6	15
Quadrex	3	7
TOTAL	41	100%

Rues Bégin, Coallier, Duhamel, Bourget, Tétreau

Densité nette*: 52 log/ha

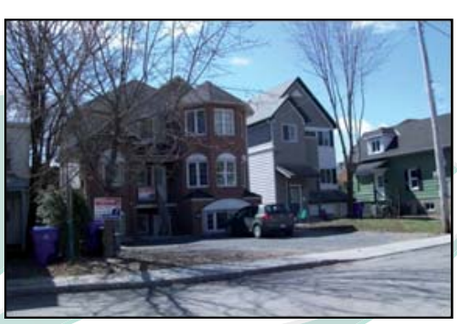
Nombre de bâtiments : 41

Nombre de logements : 84

Superficie totale de la zone ciblée : 1,648 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

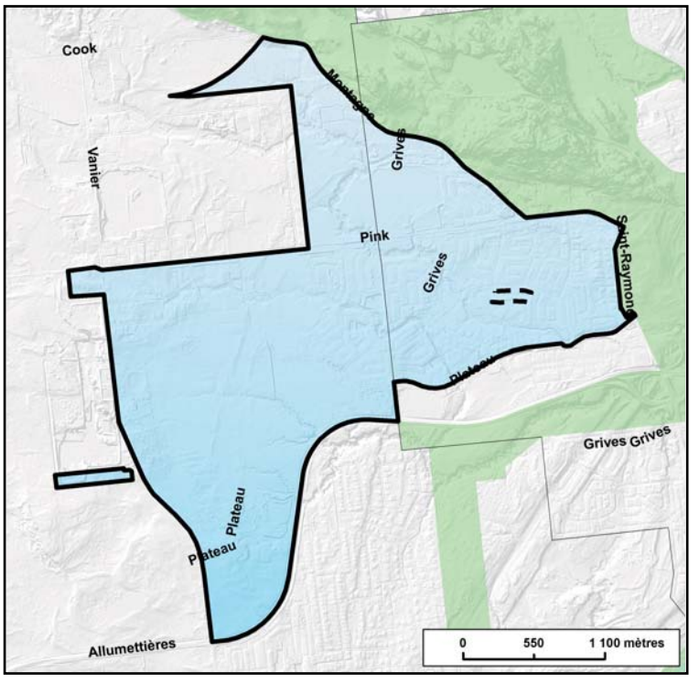


FICHE 19

GATINEAU

Village urbain Du Plateau

SECTEUR – Du Plateau – Atmosphère



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
6 logis	14	100
TOTAL	14	100%

Rues de l'Atmosphère, de la Gravité et de l'Éclipse

Densité nette*: 53 log/ha

Nombre de bâtiments : 14

Nombre de logements : 84

Superficie totale de la zone ciblée : 2,035 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

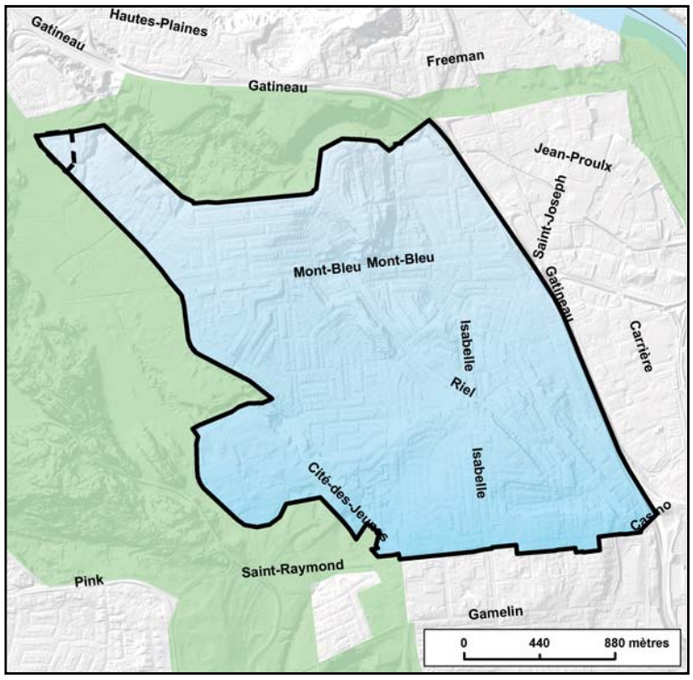
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

FICHE 20

GATINEAU

Village urbain Mont-Bleu

SECTEUR – Cité-des-Jeunes



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée	10	17
En rangée	36	61
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
5-6 logis	10	17
11-14 logis	3	5
TOTAL	59	100%

Rues de l'Aviron et de l'Escalade

Densité nette*: 59 log/ha

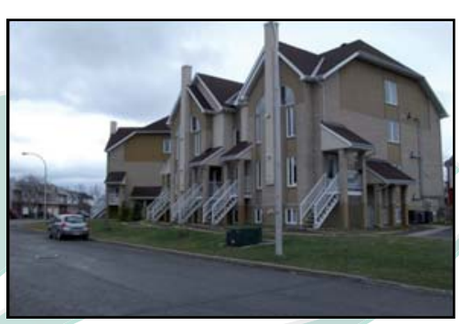
Nombre de bâtiments : 59

Nombre de logements : 141

Superficie totale de la zone ciblée : 2,946 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

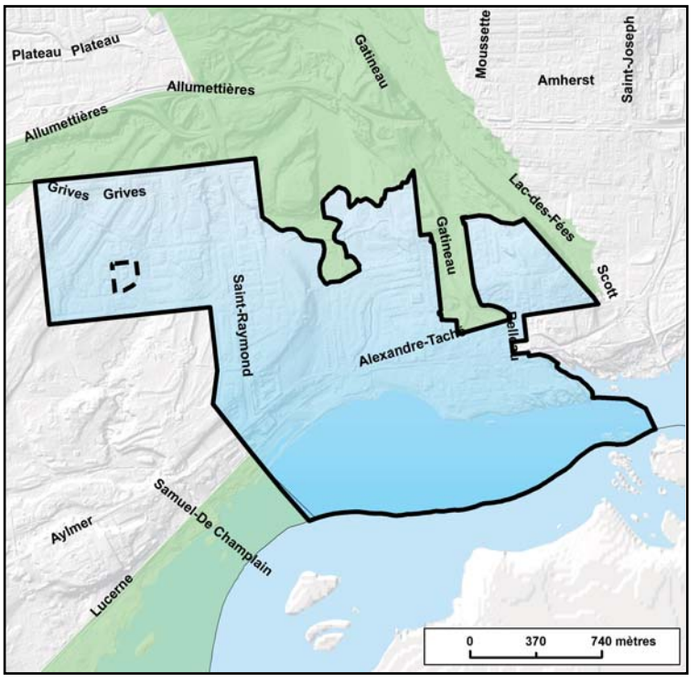


FICHE 21

GATINEAU

Village urbain Du Parc

SECTEUR – Manoir des Trembles



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
12 logis	10	100
TOTAL	10	100%

Boulevard des Trembles, rues de l'Épervier et des Carouges

Densité nette*: 60 log/ha

Nombre de bâtiments : 10

Nombre de logements : 120

Superficie totale de la zone ciblée : 2,0 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

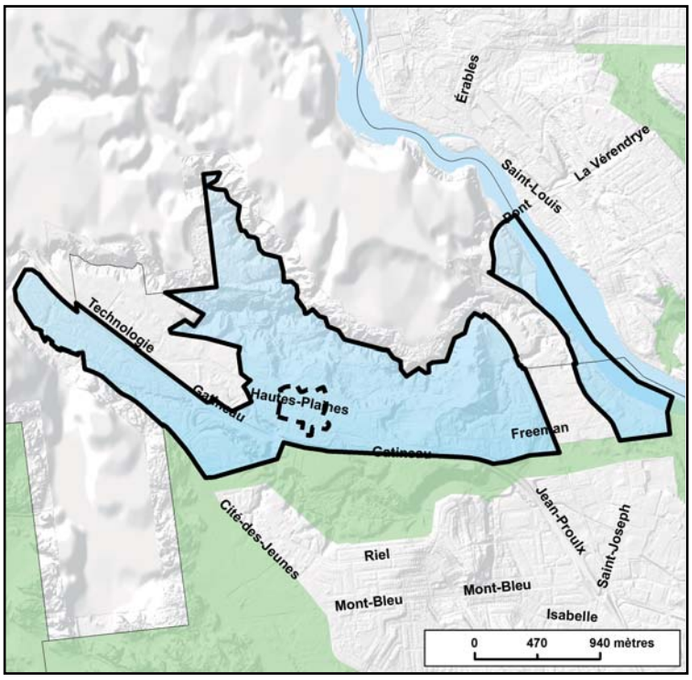
Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

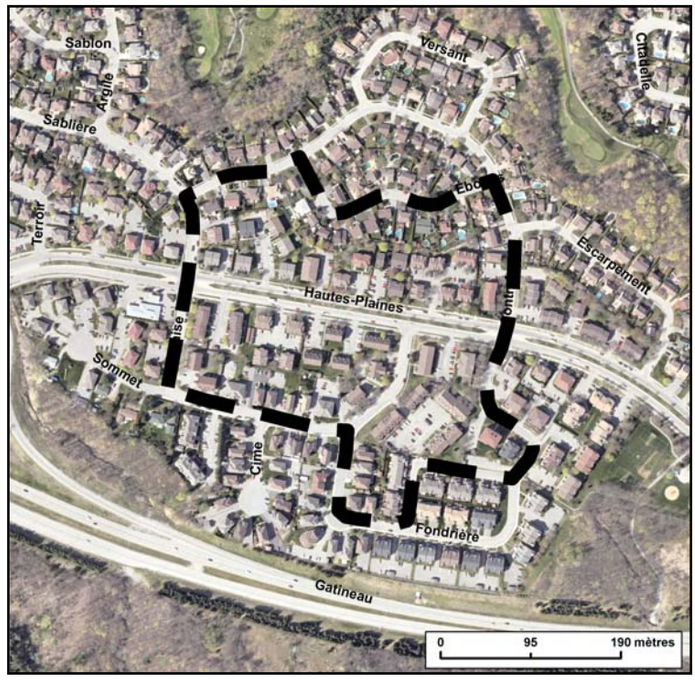
FICHE 22

GATINEAU

Village urbain Hautes-Plaines

SECTEUR – Hautes-Plaines





Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	11	9
Jumelée	6	5
En rangée	49	39
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
Triplex	24	19
Quadrex	9	7
Multi (5-15 logis)	27	21
TOTAL	126	100%

Rues de la Falaise, de l'Éboulis, du Contrefort, de la Fondrière et de la Sablière

Densité nette*: 60 log/ha

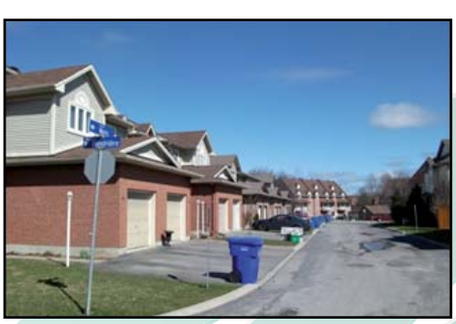
Nombre de bâtiments : 126

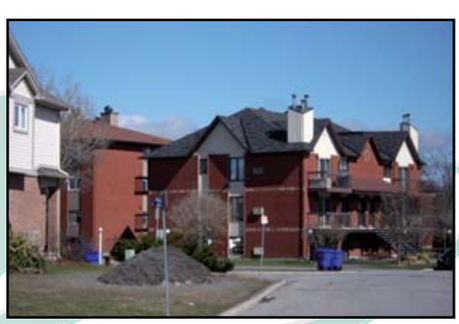
Nombre de logements : 444

Superficie totale de la zone ciblée : 10,23 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée



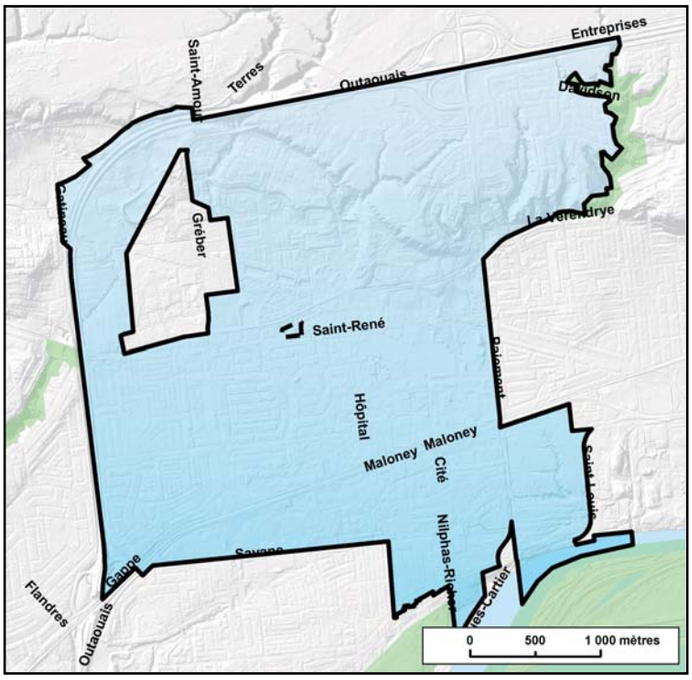


FICHE 23

GATINEAU

Village urbain La Cité

SECTEUR – au sud de l'hôpital de Gatineau



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
6 logis	1	20
12 logis	4	80
TOTAL	5	100%

Boulevards La Vérendrye Ouest et Saint-René Ouest et rue de Toulouse

Densité nette*: 71 log/ha

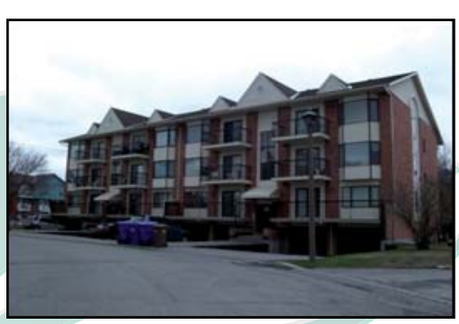
Nombre de bâtiments : 5

Nombre de logements : 54

Superficie totale de la zone ciblée : 0,842 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

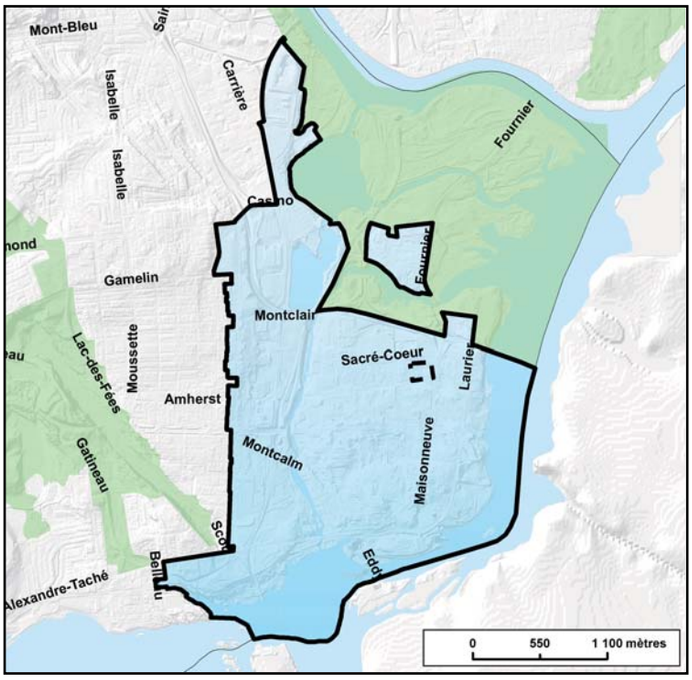


FICHE 24

GATINEAU

Village urbain Centre-Ville

SECTEUR – Laval – Sacré-Coeur – Maisonneuve



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée	17	35
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée	17	35
Multifamiliale		
Triplex	10	20
4 logis	4	8
9 logis	1	2
TOTAL	49	100%

Rues Dollard-des-Ormeaux, Laval, Edgard-Chénier et Kent

Densité nette*: 81 log/ha

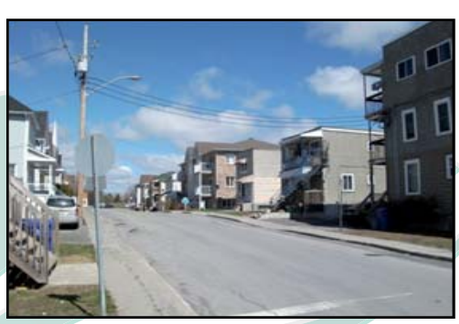
Nombre de bâtiments : 49

Nombre de logements : 106

Superficie totale de la zone ciblée : 2,064 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée

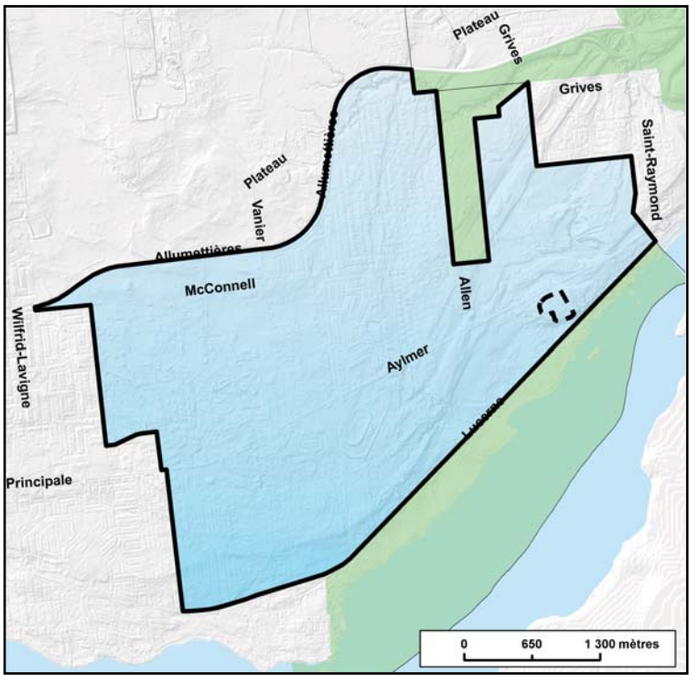


FICHE 25

GATINEAU

Village urbain Les Golfs

SECTEUR – Château Golf



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée	8	10
En rangée	64	80
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
14 logis	4	5
15 logis	4	5
TOTAL	80	100%

Chemins d'Aylmer, boulevard de Lucerne, rues d'Augusta et du Colonial

Densité nette*: 84 log/ha

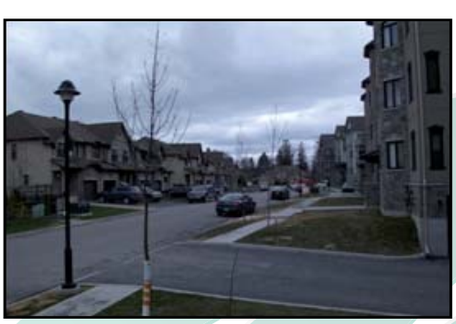
Nombre de bâtiments : 80

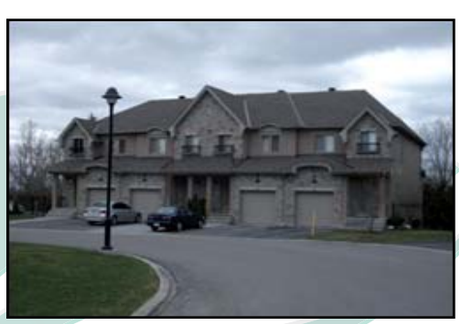
Nombre de logements : 188

Superficie totale de la zone ciblée : 5,400 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée



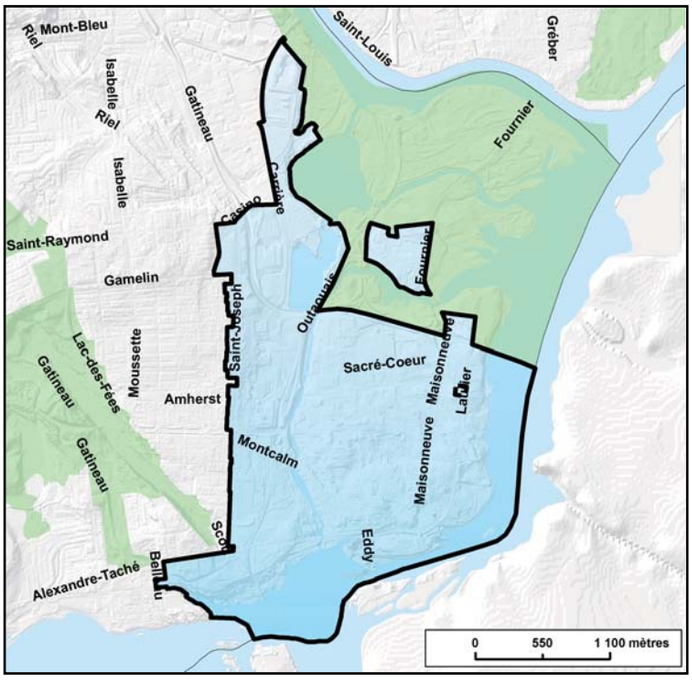


FICHE 26

GATINEAU

Village urbain Centre-Ville

SECTEUR – Port-de-Plaisance – Parc Jacques-Cartier



Typologie	Nombre de bâtiments	%
Unifamiliale		
Isolée		
Jumelée		
En rangée		
Bifamiliale		
Isolée		
Multifamiliale		
73 logis	1	100
TOTAL	1	100%

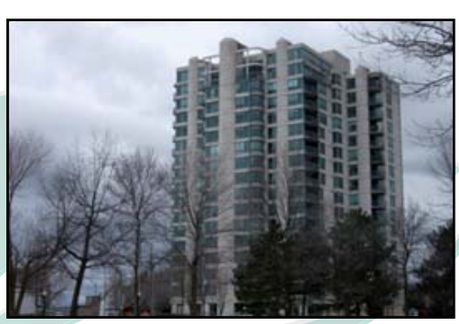
Rues Laurier, de Notre-Dame-de-L'Ile et de Verdun

Densité nette*: 167 log/ha

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de logements : 73

Superficie totale de la zone ciblée : 4,350 hectares

*** Exclue : rues, parcs, milieux naturels, édifices non-résidentiels.**

Photos de quelques bâtiments de la zone ciblée