



REPÉRER LES TERRAINS SOUS-UTILISÉS DES MILIEUX SOBRES EN CARBONE



Source: Vivre en Ville.

La plupart des collectivités disposent de nombreux terrains sous-utilisés dans leurs secteurs déjà urbanisés. En y accueillant la croissance résidentielle et les nouvelles activités, une municipalité peut réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES) en transport. Fondée sur l'expérience de Vivre en Ville, cette fiche guide, pas à pas, l'évaluation de la capacité d'accueil des milieux sobres en carbone dans une municipalité.

Mettre la croissance au service de la réduction du bilan carbone

Les **milieux sobres en carbone** sont des milieux dont l'aménagement contribue à réduire les distances à parcourir et à favoriser l'usage des modes de transport les plus durables. Les émissions de GES en transport par ménage ou par emploi y sont parmi les plus faibles de la municipalité. Leur densité, leur diversité d'activités et leur réseau de rues perméable créent les conditions propices aux déplacements actifs et aux transports collectifs. Les résidents et les travailleurs bénéficient de la proximité de nombreuses destinations du quotidien et d'une offre intéressante de mobilité durable. Ils sont ainsi susceptibles de limiter leur utilisation de l'automobile et d'adopter des modes de déplacement plus sobres en carbone.

Accueillir des résidents et des activités supplémentaires dans ces milieux permet à une municipalité de réduire son bilan carbone, et ce, malgré la croissance de sa population. C'est pourquoi il est intéressant d'évaluer la capacité d'accueil de ces milieux, soit celle correspondant aux terrains et aux bâtiments sous-utilisés les plus susceptibles d'être requalifiés.

Qui peut se lancer ?

La méthodologie proposée peut être utilisée par les municipalités dotées :

- ▶ de compétences en géomatique : l'analyse s'appuie sur un rôle d'évaluation foncière à jour et intégré dans un système d'information géographique (SIG). Il est certes possible de se passer de tels outils, mais l'exercice s'en trouverait plus fastidieux ;
- ▶ d'un plan d'urbanisme idéalement à jour, bien que l'exercice puisse être réalisé à titre prospectif et servir de base à sa révision ;
- ▶ d'une connaissance fine du territoire, des propriétaires fonciers et des projets immobiliers.

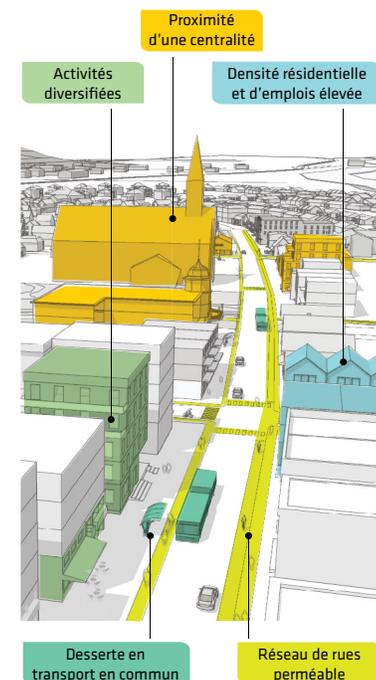
Une démarche en trois temps

ÉTAPE 1. **Caractériser et hiérarchiser les milieux selon leur bilan carbone**

ÉTAPE 2. **Identifier les terrains sous-utilisés dans les milieux identifiés comme propices**

ÉTAPE 3. **Évaluer la capacité d'accueil et se doter d'une vision pour les terrains sous-utilisés**

Les caractéristiques d'un milieu sobre en carbone



Source: Vivre en Ville.

L'ÉVALUATION PAS À PAS

L'exercice gagne à s'intégrer à la réalisation d'un portrait ou d'un diagnostic urbanistique du territoire ou à bonifier ceux qui ont déjà été réalisés.

En l'absence de ces derniers, la municipalité peut cibler des données à recueillir sur son territoire en s'appuyant sur la démarche suivante.

ÉTAPE 1. Caractériser et hiérarchiser les milieux selon leur bilan carbone

La municipalité recueille les données suivantes :

- ▶ la répartition des habitations, des activités ainsi que des équipements, des infrastructures et des services publics ;
- ▶ les formes bâties et leur évolution ;
- ▶ les réseaux et les habitudes de déplacement.

Pour que les nouveaux ménages et les nouvelles activités contribuent à réduire plutôt qu'à alourdir le bilan carbone de la municipalité, l'approche proposée consiste à les orienter vers deux types de milieux :

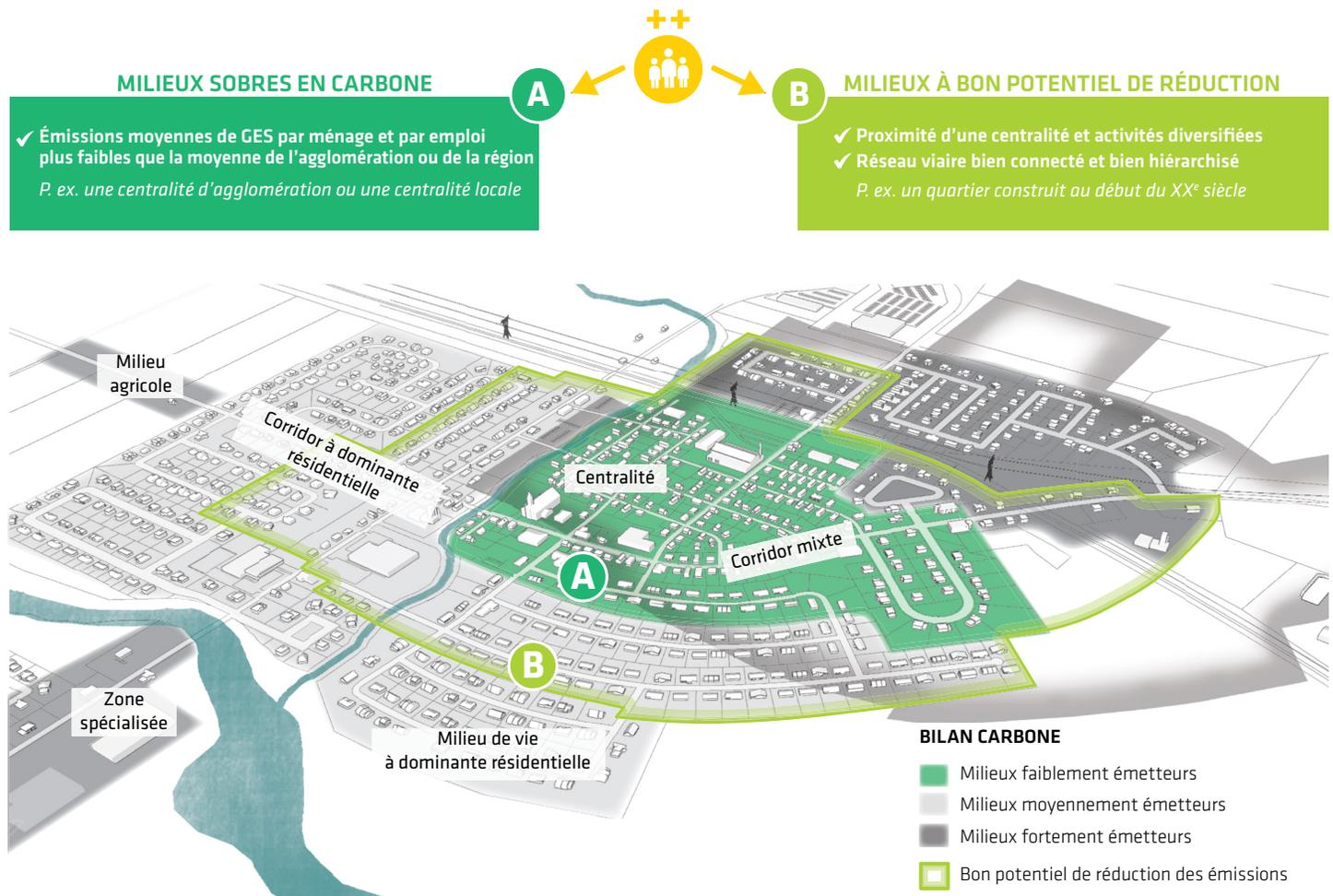
- A** d'abord, les milieux où les émissions moyennes de GES par habitant ou par emploi sont déjà faibles ;
- B** ensuite, les milieux qui présentent un bon potentiel de réduction des émissions moyennes de GES, c'est-à-dire où l'implantation de nouveaux ménages et de nouvelles activités peut contribuer à diminuer les émissions des résidents actuels et futurs.

Pour identifier les milieux sobres en carbone



La publication *Planifier pour le climat*¹, disponible gratuitement en ligne, propose différentes méthodes pour calculer les émissions moyennes de GES par ménage et par emploi de chacun des milieux d'une

municipalité, notamment à partir d'inventaires des émissions. Si les données manquent, il est possible de faire une estimation relative des émissions des différents milieux à partir des données recueillies pour cette étape.



ÉTAPE 2. Identifier les terrains sous-utilisés dans les milieux identifiés comme propices

2.1. Ouvrir la couche du rôle d'évaluation foncière sur un logiciel SIG

Celle-ci, la plus à jour possible, doit contenir les données attributaires suivantes :

- ▶ le code d'utilisation des biens-fonds (CUBF) ;
- ▶ les valeurs du terrain et du ou des bâtiments présents sur le terrain ;
- ▶ la superficie du terrain ;
- ▶ la superficie des bâtiments présents sur le terrain. Si cette information n'est pas présente, elle peut être ajoutée grâce à une jointure avec la couche des bâtiments.

2.2. Identifier les terrains sous-utilisés dans les milieux sobres en carbone (A) et à bon potentiel de réduction (B)

Le logiciel SIG permet d'automatiser la recherche et de classer les terrains par catégorie (*des indications de requêtes sont affichées en italique dans le schéma; il est possible de les adapter au contexte de la municipalité*). Ces catégories ne sauraient représenter de façon exhaustive l'ensemble des terrains sous-utilisés, mais fournissent un bon aperçu de la situation.

◆ **TERRAINS VACANTS (non construits ou friches)**
CUBF = 9100

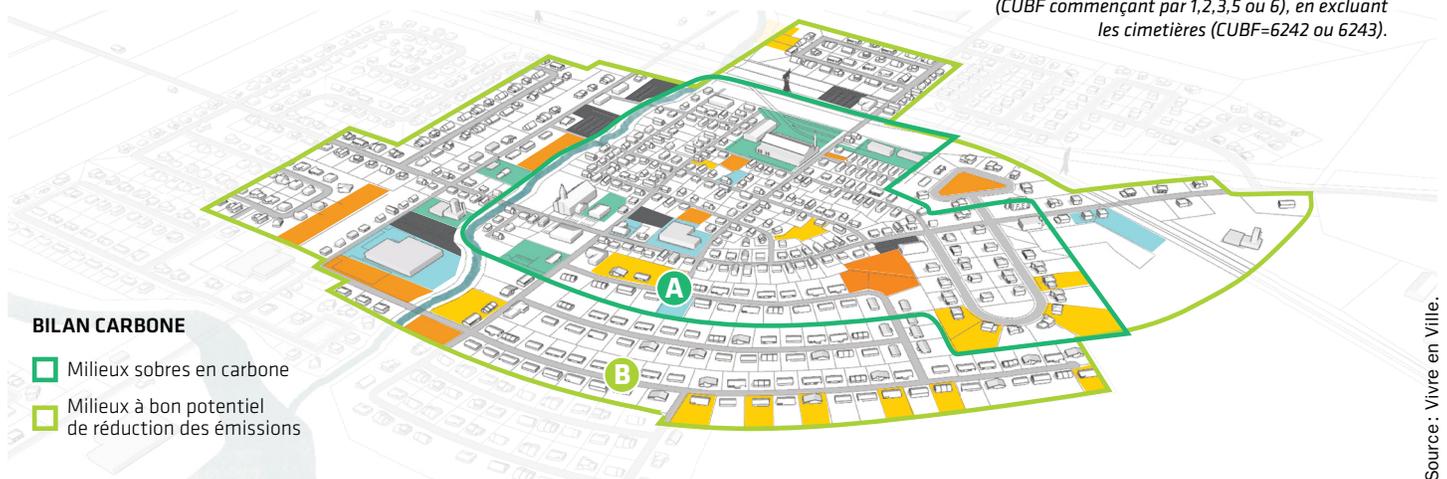
◆ **AIRES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE**
CUBF commençant par 46

◆ **ACTIVITÉS OU BÂTIMENTS DÉSUETS À REQUALIFIER**
À sélectionner manuellement selon la connaissance du terrain

◆ **TERRAINS DONT LES BÂTIMENTS OCCUPENT MOINS DU QUART DU TERRAIN**
et donc susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments
*Surface bâtie/Surface du terrain < 0.25 **

◆ **BÂTIMENTS DONT LA VALEUR EST INFÉRIEURE À CELLE DU TERRAIN**
et donc susceptibles d'être modifiés ou remplacés pour accueillir davantage de ménages ou d'activités
*Valeur du bâtiment/Valeur du terrain < 1 **

** Attention, ne faire les requêtes que sur le bâti résidentiel, commercial, industriel ou de service (CUBF commençant par 1,2,3,5 ou 6), en excluant les cimetières (CUBF=6242 ou 6243).*



2.3. Valider les résultats

Pour valider la disponibilité des terrains sous-utilisés, la municipalité recense les projets en cours ou à venir sur le territoire. Une analyse fine des terrains permet d'éliminer les erreurs techniques, les terrains présentant trop de contraintes (p. ex. pente, zone inondable, configuration offrant peu de possibilités d'intervention) ou encore ceux qui viennent d'être achetés, bâtis ou rénovés. Par ailleurs, les sites et bâtiments patrimoniaux devraient être identifiés et, en cas d'intervention, ils devraient faire l'objet d'un traitement particulier.

2.4. Repérer les terrains appartenant à la municipalité

La propriété foncière permet à la municipalité d'exercer un effet de levier pour la réalisation d'un projet qui contribue à sa vision ou qui favorise la réalisation d'autres projets dans le secteur.

Le potentiel de requalification de l'espace de voirie mérite également d'être examiné par la municipalité. Le rétrécissement d'un boulevard ou encore le démantèlement d'une autoroute ou d'une bretelle (cédées par le ministère des Transports) pourraient favoriser l'accueil de nouveaux ménages ou de nouvelles activités dans des milieux stratégiques.



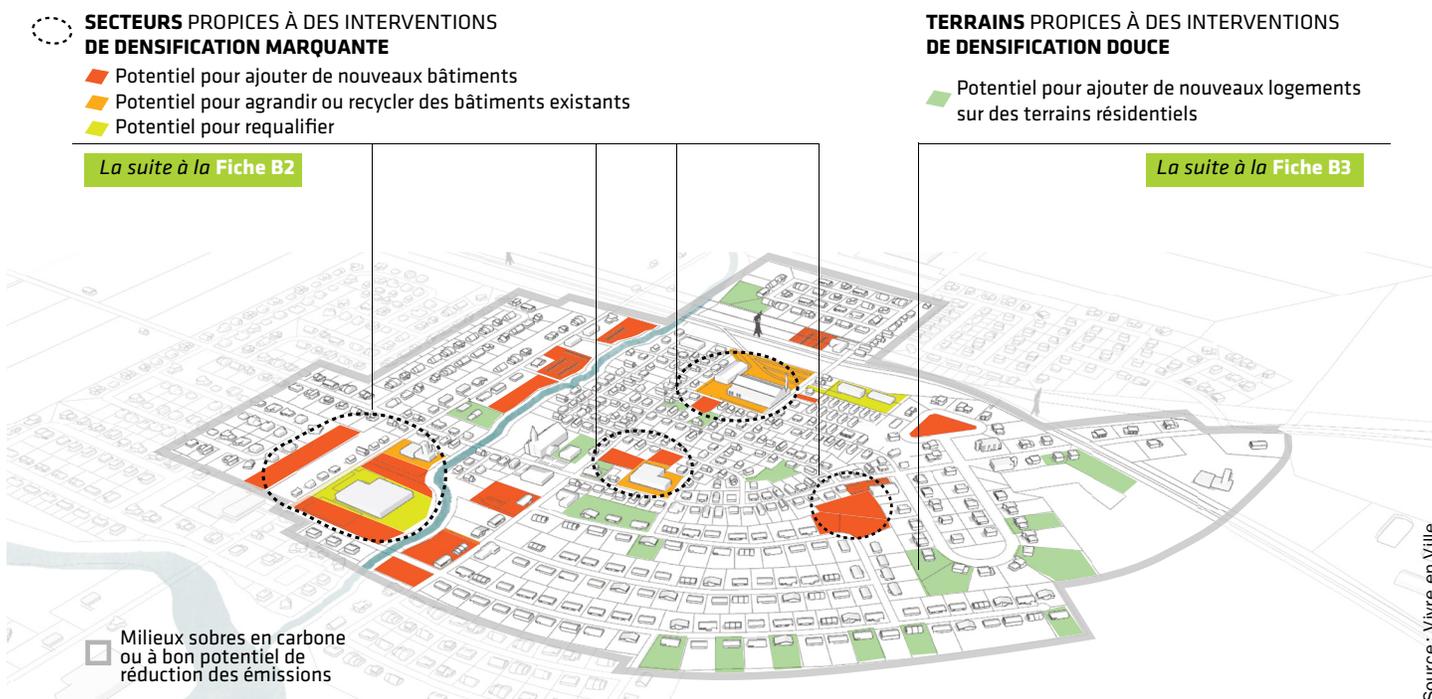
ÉTAPE 3. Évaluer la capacité d'accueil et se doter d'une vision pour les terrains sous-utilisés

Synthétiser les résultats dans une cartographie et un tableau dénombrent, pour chaque catégorie de terrains sous-utilisés :

- ▶ le nombre de propriétés concernées ;
- ▶ leur superficie ;
- ▶ le nombre de logements et la superficie d'activités que ces propriétés sont réellement en mesure d'accueillir.

Ces documents permettent ainsi de recenser et de localiser les superficies potentiellement disponibles pour accueillir de nouveaux ménages et de nouvelles activités dans des milieux sobres en carbone ou à bon potentiel de réduction des émissions.

Dans la plupart des cas, la carte de la capacité d'accueil permet de repérer les concentrations éventuelles de terrains sous-utilisés et de distinguer deux cas de figure :



La suite de l'exercice, présentée dans les **Fiches B2 et B3**, permet d'évaluer finement le nombre de ménages et d'activités que le milieu est capable d'accueillir. En s'appuyant sur le portrait de sa croissance démographique et des profils socioéconomiques des ménages, la municipalité peut alors comparer le potentiel d'accueil à la croissance attendue.

Prendre en compte la capacité résiduelle des infrastructures et des services publics

Il est important de superposer à ces résultats la capacité des infrastructures et des services publics (réseau routier, aqueduc, égouts, écoles, etc.). Ceux-ci peuvent avoir atteint leur capacité maximale dans certains secteurs et avoir une capacité résiduelle dans d'autres. Ces données permettent d'orienter le choix ou la priorisation des secteurs sur lesquels intervenir selon la mise à niveau requise des infrastructures.

Références

(1) Vivre en Ville, 2019



Autres fiches, références complètes et ressources : municipalitesamiesduclimat.com