



PLANIFIER LA DENSIFICATION MARQUANTE DANS LES MILIEUX SOBRES EN CARBONE



Source : Vivre en Ville.

Pour une municipalité, la meilleure option pour croître sur les plans démographique et économique tout en allégeant durablement son bilan carbone est d'accueillir davantage de ménages et d'activités dans les milieux les plus sobres en carbone. La **Fiche B1** montre comment y repérer les terrains sous-utilisés. Parmi ceux-ci, certains peuvent accueillir des logements et des locaux à travers des projets de densification marquante.

Pourquoi planifier la densification marquante ?

Une concentration de terrains sous-utilisés dans un secteur d'un milieu sobre en carbone est une opportunité à saisir pour opérer une densification marquante. Les superficies disponibles permettent d'envisager des transformations d'envergure pour **renforcer et améliorer le cadre de vie des milieux urbanisés** : construction, réhabilitation, subdivision ou agrandissement de bâtiments, réaménagement de rue ou de parc, diversification des activités, etc.

Ces transformations complexes et marquantes nécessitent une planification détaillée. Cet exercice permet de préciser les activités, les usages et les formes que la municipalité souhaite voir émerger sur les terrains concernés et de déterminer **comment, quand et auprès de qui intervenir** pour que cette planification se concrétise dans des projets immobiliers.

Sept conditions de réussite à la densification marquante

Plusieurs conditions sont à remplir pour s'assurer que la transformation soit à échelle humaine, bien intégrée à son voisinage et participe à la qualité de vie du milieu :



Impliquer, écouter et informer de façon transparente, claire et complète le voisinage sur les transformations attendues



Offrir des équipements et des espaces publics de qualité



Favoriser la mobilité durable



Réduire la place occupée par le stationnement de surface



Viser la sobriété de l'occupation du sol (compacité du bâti notamment)

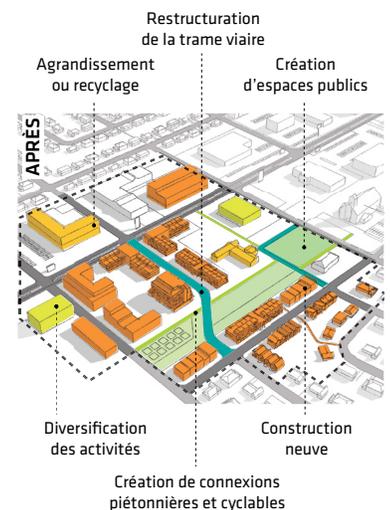
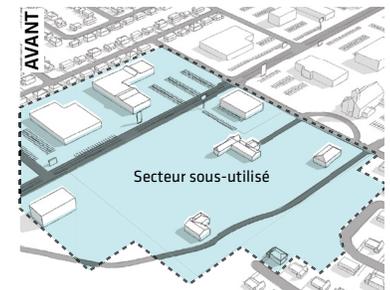


Mettre en valeur le patrimoine



Préserver ou améliorer la mixité sociale, notamment à travers la taille et le type de logements

Une variété d'interventions pour accompagner la densification marquante



Source : Vivre en Ville.

LE PROJET DE DENSIFICATION PAS À PAS

Faisant suite à l'identification des terrains propices à une densification marquante dans la **Fiche B1**, les trois étapes suivantes guident la municipalité pour définir finement la densification à travers des planifications détaillées. À l'échelle du territoire municipal, l'élaboration de ces projets doit se faire en cohérence avec la vision d'aménagement globale de la planification, qu'elle soit adoptée ou en cours de révision.

ÉTAPE 1. Planifier en détail chaque secteur sous-utilisé

Une occasion pour répondre à des besoins multiples

Pour chaque secteur, la planification détaillée traduit la vision d'aménagement et illustre les transformations souhaitées et nécessaires pour répondre aux besoins identifiés des résidents actuels et futurs. Elle montre ainsi comment augmenter l'offre et la diversité résidentielle, mais aussi comment, par exemple, renforcer des liens vers les centralités, créer un nouveau parc, stimuler l'émergence de services de proximité ou encore acquérir un terrain pour une nouvelle école.

Chiffrer et illustrer le potentiel d'accueil

L'évaluation fine, par secteur et par terrain, du potentiel d'accueil est utile pour mobiliser tant les décideurs publics que les propriétaires concernés et les promoteurs actifs sur le territoire. Il peut également être intéressant d'estimer les retombées en matière de taxes foncières pour la municipalité.



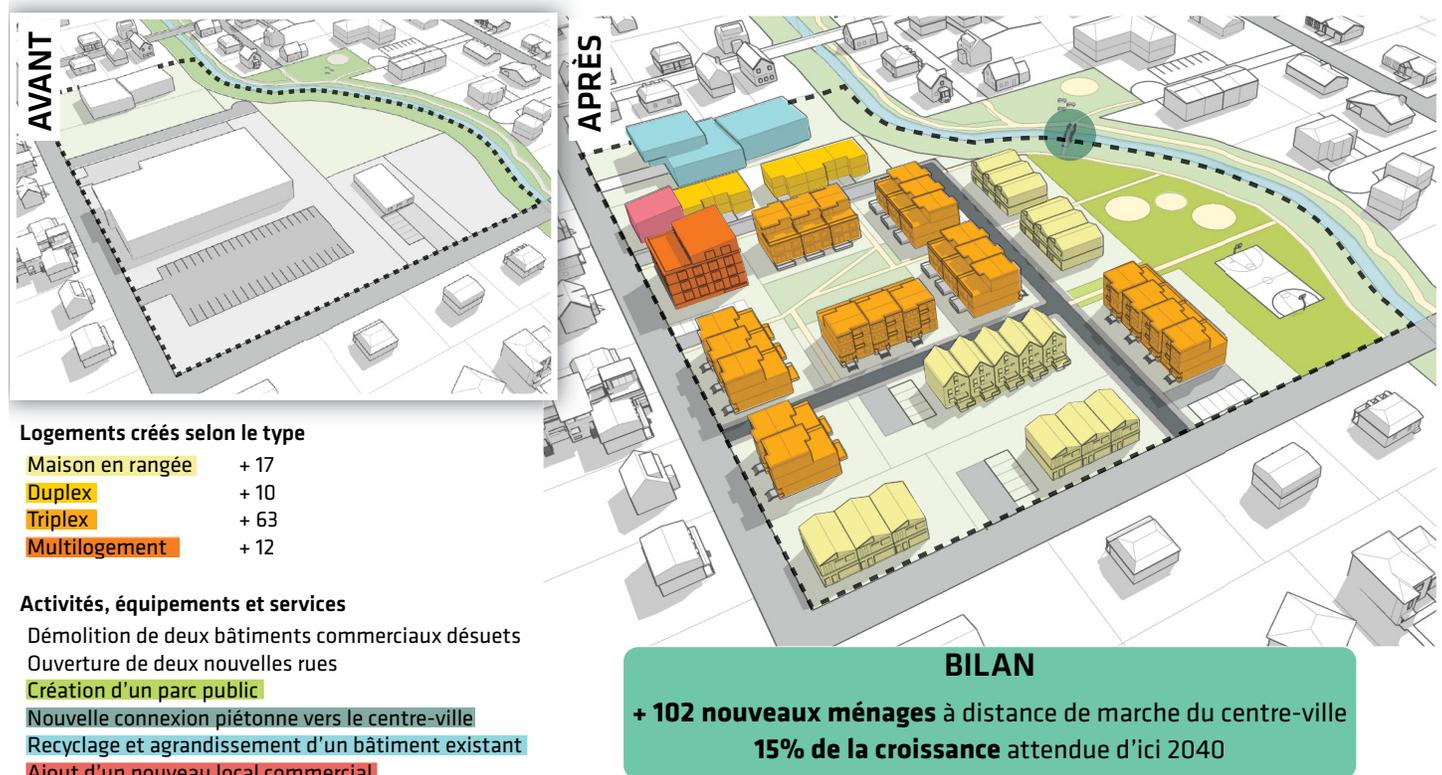
Tenir compte de la pluralité des propriétaires

Plus les propriétaires sont nombreux, moins les transformations esquissées ont de chances de se concrétiser simultanément, voire dans leur totalité. Il est donc essentiel de penser chaque intervention de manière à ce qu'elle contribue à la qualité du milieu et fonctionne aussi bien dans le scénario où elle serait la seule à se réaliser, que dans le scénario où l'ensemble du projet se réalise. **En associant les propriétaires et les promoteurs du territoire tôt dans sa planification, la municipalité améliore ses chances de voir se réaliser les interventions souhaitées.**

Densification et patrimoine sont compatibles

Un projet de densification qui s'appuie sur les éléments patrimoniaux, les met en valeur ou les réinterprète renforce les qualités du milieu et crée un cadre de vie unique⁴. Il est essentiel de préserver les bâtiments patrimoniaux, même de faible densité, quitte à leur trouver de nouveaux usages répondant mieux aux besoins d'aujourd'hui.

Exemple d'illustration du projet de densification marquante à destination des décideurs



Source: Vivre en Ville.

ÉTAPE 2. Décliner le projet par phase selon la complexité de transformation de chaque terrain

Évaluer la complexité de transformation

Pour jauger de l'horizon temporel envisageable et pour déterminer les travaux d'infrastructure nécessaires à la transformation de chaque terrain, la municipalité peut s'appuyer sur les différents facteurs présentés dans le tableau ci-dessous.

Facteur	Complexité de la transformation / Horizon temporel envisageable		
	Faible / court terme	Modérée / moyen terme	Forte / long terme
Occupation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Terrain non bâti ▶ Terrain public ▶ Bâtiment facilement requalifiable (inoccupé, de faible valeur ou propice au recyclage) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Terrain sous-utilisé ▶ Activités en déclin 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bâtiments à remplacer ou à requalifier ▶ Activités encore présentes
Constructibilité	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Terrain complètement desservi (rue et services) ▶ Superficie suffisante ▶ Absence de contrainte (contamination, topographie, etc.) ▶ Compatibilité réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Desserte du terrain complète ou facile à compléter ▶ Opération cadastrale simple (division ou remembrement) ▶ Modification réglementaire mineure 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Terrain non desservi (rue à créer, réseaux d'aqueduc et d'égout à prolonger, etc.) ▶ Décontamination nécessaire ▶ Opération cadastrale complexe ▶ Révision réglementaire importante
Facteur humain	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propriétaire prêt à vendre ▶ Propriétaire très âgé 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propriétaires multiples ▶ Propriétaire peu enclin à vendre 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Propriétaires multiples ▶ Propriétaire hostile à la vente

Définir les phases du projet

Les phases sont établies **selon le niveau de complexité**, plutôt que de manière strictement géographique. Le phasage intègre les interventions publiques (création d'un parc, construction d'une école ou ouverture d'une rue) et reflète le fait que certaines interventions dépendent de la réalisation d'autres pour être possibles ou rentables (p. ex. la desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égout). Évidemment, les phases guident l'action sans la contraindre : toute occasion favorable à la concrétisation de la vision devrait être saisie, quitte à bousculer les phases esquissées.

Réalisé pour l'ensemble des secteurs sous-utilisés de la municipalité, cet exercice de phasage permet d'avoir un portrait global des séquences de transformation probables sur le territoire.

Exemple de phasage d'un projet urbanistique de densification marquante



PHASE 1

Utilisation des espaces non construits et des terrains publics pour aménager un parc et des logements.

Requalification d'un bâtiment non résidentiel.

PHASE 2

Optimisation de l'occupation du secteur par :

- la division et le remembrement d'un grand terrain sous-utilisé;
- l'ouverture de deux rues;
- la construction de logements sur les terrains déjà desservis par une rue.

PHASE 3

Remplacement des bâtiments commerciaux désuets par des bâtiments résidentiels sur les terrains divisés en phase 2.

Construction de logements sur les terrains desservis par les rues ouvertes en phase 2.



ÉTAPE 3. Permettre et accélérer les transformations

Encadrer les projets

Il est impératif de traduire le projet esquissé dans les documents de planification et dans les règlements municipaux d'urbanisme pour **autoriser et encadrer les transformations souhaitées**. La municipalité a également un rôle à jouer pour faciliter les transformations (simplification des processus, accompagnement technique, allègement réglementaire, etc.).

Un outil privilégié : le PPU

Le programme particulier d'urbanisme est un outil privilégié pour mettre en œuvre un projet de densification marquante :

- ▶ il traduit le projet sous la forme de paramètres (p.ex. les types de bâtiments, leurs dimensions, celles des marges et celles des voies, selon les secteurs) ;
- ▶ il offre des pouvoirs supplémentaires à la municipalité (p.ex. des incitatifs ou l'acquisition d'immeubles et de terrains).

Donner l'exemple

Une municipalité qui s'implique et **réalise des interventions sur ses propres terrains** sera plus crédible auprès des propriétaires qu'elle encourage à passer à l'action : elle assume une part du risque financier de la transformation du secteur et amorce la dynamique de son renouvellement. Ces interventions peuvent se traduire par :

- ▶ **l'aménagement d'espaces ou d'équipements publics** (ajout de trottoir ou de piste cyclable, verdissement, place ou parc public, équipement sportif ou culturel) ou **la construction de logements abordables** via un office municipal d'habitation ;
- ▶ **l'acquisition de terrains stratégiques**, soit avec une proposition d'achat spontanée, voire une expropriation, soit en attendant leur éventuelle mise en vente, par exemple pour ouvrir une rue, pour aménager un équipement public, pour une mise en réserve ;
- ▶ **la cession de terrains spécifiques**, pour des projets de construction (p. ex. école, logement abordable) ou pour rendre la vente conditionnelle à certains critères (p. ex. utilisation du test climat, respect de normes écologiques, forme et qualité architecturale, verdissement, etc.).

Stimuler l'attractivité

À l'échelle de son territoire, la municipalité amie du climat freine l'expansion urbaine et dirige la croissance vers les secteurs à transformer. Pour accélérer la transformation des secteurs prioritaires, la municipalité peut, enfin, **adopter certains incitatifs financiers** (p. ex. subvention ou allègement fiscal).

S'INSPIRER

Edmonton, des règles du jeu claires pour les propriétaires

La Ville d'Edmonton s'est dotée d'un guide très complet, intitulé *Residential Infill Guidelines*² qui vulgarise efficacement la densification attendue des quartiers anciens :

- ▶ pour les résidents qui ont besoin de connaître les modalités de transformation de leur quartier ;
- ▶ pour les propriétaires qui souhaitent réaliser une intervention qui requiert un permis.

Ce guide a le mérite de clarifier et de rendre compréhensibles aux non spécialistes le zonage, les règles, le design et la marge de manœuvre pour les transformations envisagées.

Des attentes claires



Source : City of Edmonton.

Références

(1) Gouvernement du Québec, 2017 | (2) City of Edmonton, 2009



Autres fiches, références complètes et ressources : municipalitesamiesduclimat.com