fiche B3

S'OUTILLER POUR AGIR

Municipalités amies du climat

ÉLABORER UN RÉPERTOIRE DE DENSIFICATION DOUCE

VIVRE EN VILLE

Source : Vivre en Ville

Pour augmenter la proportion de ménages résidant dans les milieux les moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES) de la municipalité, la densification douce offre un fort potentiel d'ajout de logements. Comment faciliter ce type d'intervention ? Comment élaborer un répertoire de densification douce en mesure d'inciter les propriétaires à passer à l'action ?

Qu'est-ce que la densification douce ?

La densification douce regroupe l'ensemble des opérations discrètes d'ajout de logements qui ont lieu dans un tissu urbain existant, tout particulièrement pavillonnaire. La densification douce permet l'accueil de nouveaux ménages dans un milieu, sans changement significatif des caractéristiques de son cadre bâti. Elle ne nécessite généralement pas, bien que cela soit possible, de démolir des bâtiments déjà en place.

À l'initiative des propriétaires des terrains ou de promoteurs et de constructeurs immobiliers, les interventions de densification douce peuvent prendre différentes formes.

Source : Vivre en Ville.

Les avantages de la densification douce pour la collectivité

- Diversification de l'**offre résidentielle**.
- Rentabilité accrue et ajout probable de **services** grâce à l'arrivée de nouveaux ménages.
- Optimisation des infrastructures existantes et **élargissement de l'assiette fiscale** de la municipalité.
- Discrétion des interventions pour les résidents actuels : le fait de préserver les bâtiments et de ne pas modifier fondamentalement le paysage bâti favorise l'**acceptabilité sociale** de ces interventions.
- Réduction de l'**empreinte écologique en transport** des ménages accueillis dans les secteurs déjà favorables aux courtes distances et aux modes de déplacement durables.
- Réduction des **émissions de GES attribuables aux bâtiments** : plutôt que de privilégier la démolition, responsable d'importantes émissions, la densification douce favorise les logements contigus ou superposés et de superficie généralement inférieure à la moyenne du parc immobilier.

LES FORMULES POSSIBLES

Certaines des interventions de densification douce (division, agrandissement, construction), permettent d'envisager plusieurs formules de logements sur un terrain donné :

- Dédier une partie du logement à un membre de sa famille (maison intergénérationnelle).
- Mettre en location un nouveau logement (étage rendu autonome ; pavillon secondaire).
- Mettre en vente un nouveau logement (copropriété) ou une partie du terrain.

LE CONTENU D'UN RÉPERTOIRE DE DENSIFICATION DOUCE

Parce qu'ils sont situés à proximité des activités du quotidien et parce qu'ils bénéficient du meilleur potentiel piétonnier et de la meilleure desserte de transport collectif, les centres-villes, les noyaux villageois, les cœurs de quartiers et les quartiers résidentiels qui les bordent correspondent généralement aux secteurs où les émissions de GES par habitant et par emploi sont les plus faibles. L'accueil de ménages dans ces secteurs est un moyen efficace de réduire le bilan carbone de la collectivité.

Pour inciter les propriétaires de ces secteurs à densifier leur terrain, la municipalité a intérêt à les informer et à les aider à se représenter les différentes options qui s'offrent à eux, de la manière la plus simple et la plus visuelle possible. Un **répertoire de densification douce** est un excellent outil pour faire émerger des initiatives. Il pourrait être élaboré selon le plan suivant.

CHAPITRE 1. Présenter les grands principes et l'argumentaire

Ce premier chapitre détaille les grands principes de densification douce et prévoit un court argumentaire visant à inciter les propriétaires à envisager des interventions sur leur propriété. Il rappelle également les avantages collectifs.

Les principaux avantages, pour les propriétaires, sont :

- d'ordre **financier**, puisque avoir une chambre ou un logement en location représente un investissement intéressant à long terme, voire à court terme dans le cas d'une vente ;
- d'ordre **affectif**, puisque, dans bien des cas, un propriétaire occupant accueille des membres de sa famille ou des amis.

Les ménages à qui la densification douce a permis de cohabiter avec une autre génération de leur famille rapportent également le désir d'aider le ménage cadet à accéder à la propriété ou de soutenir des parents vieillissants[1].

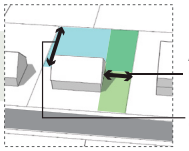
CHAPITRE 2. Montrer aux propriétaires leurs options

Pour convaincre les propriétaires qui font preuve d'ouverture de passer à l'action, il est important de leur faire connaître les options à leur disposition, lesquelles dépendent notamment des caractéristiques de leur propriété et des règlements de zonage et de lotissement en vigueur.

Les options pour les propriétaires – Schéma élaboré dans le cadre d'un projet pilote avec Plessisville

À VÉRIFIER EN AMONT

Le zonage me permet d'ajouter un logement + Il est possible d'aménager sur mon terrain au moins une case de stationnement supplémentaire (non requis pour un logement intergénérationnel) + Je connais la largeur des cours latérales sur mon terrain et la profondeur de la cour arrière



MES OPTIONS

DIVISION

Travaux intérieurs (LOC)	si	Le bâtiment existant a des pièces sous-utilisées

AGRANDISSEMENT

Latéral (LOC)	si	A est supérieur à **12 mètres**	
En cour arrière (LOC)	si	A est supérieur à **4,7 mètres**	⊕ B est supérieur à **13 mètres**
Ajout d'un étage (LOC, VENTE)	si	La structure du bâtiment existant a une capacité portante suffisante pour ajouter un étage	⊕ Le zonage permet d'augmenter la hauteur du bâtiment d'un étage et de 3 mètres

CONSTRUCTION

Pavillon secondaire (LOC)	si	A est supérieur à **4,7 mètres**	⊕ B est supérieur à **14 mètres**
Maison détachée en cour arrière (LOC, VENTE)	si	A est supérieur à **4,7 mètres**	⊕ B est supérieur à **30 mètres**
Maison mitoyenne sur rue (LOC, VENTE)	si	A est supérieur à **13 mètres**	⊕ Le zonage permet de construire une maison en rangée
Maison détachée sur rue (LOC, VENTE)	si	A est supérieur à **14 mètres**	

Dédier une partie du logement à un membre de sa famille (maison intergénérationnelle) — Mettre en location un nouveau logement — Mettre en vente un nouveau logement ou une partie du terrrain

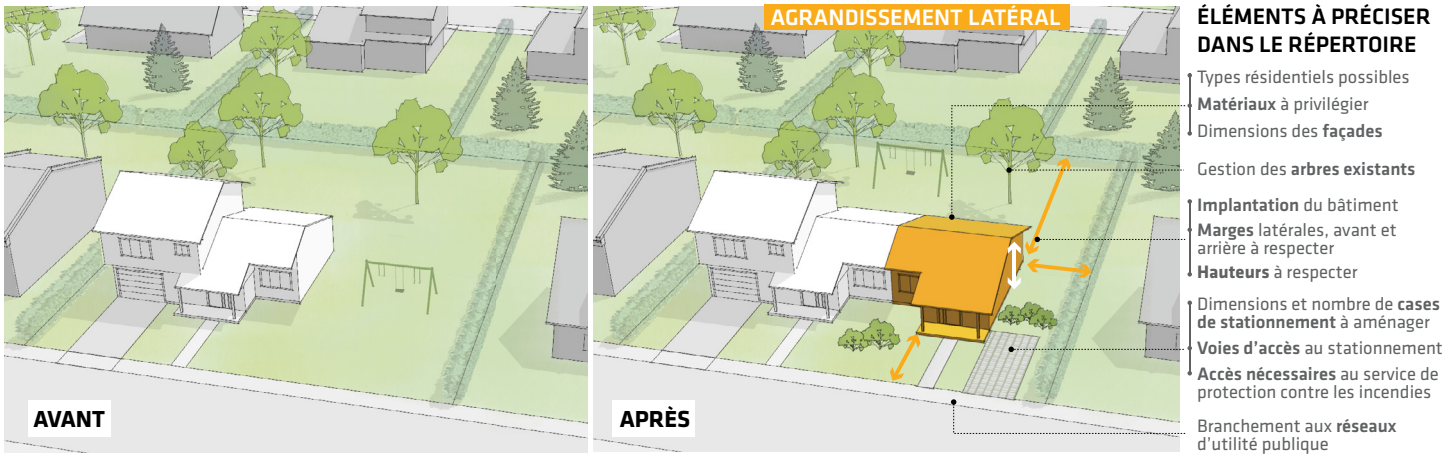
Source : Vivre en Ville.

CHAPITRE 3. Représenter les options et encadrer les interventions

Ce chapitre présente aux propriétaires qui envisagent l'ajout de logement les formules compatibles avec leur propriété : logement intergénérationnel, en location ou en vente. Autant que possible, il aide à évaluer si l'opération envisagée est conforme à la réglementation d'urbanisme. Il attire également l'attention des propriétaires sur les éléments sensibles de chaque option (p. ex. les ombres portées, la gestion des vues et de l'intimité, le stationnement, la gestion de l'eau de pluie et le verdissement), pour faire en sorte que les interventions contribuent à la qualité de vie de leurs voisins.

Des terrains témoins, représentatifs de la réalité de la municipalité, sont illustrés en perspective de manière à montrer aux propriétaires chacune des options de densification douce qui s'offrent à eux.

Illustrer l'apparence de la propriété avant et après travaux



Source : Vivre en Ville.

Lever les obstacles réglementaires

Le premier obstacle à la densification douce est lié à la réglementation municipale et, en particulier, au cadre souvent restrictif qui régit les zones d'habitations individuelles. Il est essentiel de passer au peigne fin tous les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, discrétionnaires, etc.) pour lever les entraves à l'émergence des projets attendus et pour assurer la cohérence des règlements entre eux. Dans les secteurs faiblement émetteurs de GES, à condition d'accueillir de nouveaux logements, la municipalité peut envisager des mesures telles que :

- assouplir les règles s'appliquant aux zones de maisons individuelles pour y autoriser systématiquement l'ajout d'un logement accessoire et la construction mitoyenne ;
- autoriser les pavillons secondaires, avec des critères d'intégration architecturale ;
- resserrer les marges de recul, les marges latérales et les dimensions minimales des bâtiments ;
- faciliter les interventions d'agrandissement et d'exhaussement des bâtiments ;
- selon la localisation, les ratios en vigueur et le profil des ménages accueillis, revoir à la baisse les exigences de stationnement.

Réussir l'intégration architecturale – Une maison en apparence, neuf logements en réalité

Source : Vivre en Ville.

Source : Vivre en Ville.

La préservation du patrimoine bâti et des maisons anciennes à caractère patrimonial est un enjeu de premier plan dans le contexte de densification douce. Lorsque les bâtiments concernés peinent à répondre, en matière de fonctionnalité, aux besoins des ménages d'aujourd'hui, il peut s'avérer crucial de permettre l'évolution des usages. Les municipalités peuvent s'inspirer des programmes mis en place à Vancouver, comme le *Making Room Housing Program*[2], qui encadre la création de logements et prévoit un guide d'application spécifique pour les maisons à caractère patrimonial[3].

LE CAS PARTICULIER DES PAVILLONS SECONDAIRES

L'abandon du principe « un lot, un bâtiment d'habitation », qui prévaut aujourd'hui dans la grande majorité des règlements de zonage au Québec, rend possible la construction de pavillons secondaires, qui n'exigent pas de modification cadastrale : maison sur cour ou sur ruelle, pavillon de jardin, suite indépendante, mini-maison, conversion ou exhaussement de garage non attenant, etc. Aussi appelé unité d'habitation accessoire détachée (UHAD[4]), le pavillon secondaire se développe rapidement aux États-Unis, en Colombie-Britannique et en Ontario. Au Québec, Victoriaville et Mont-Saint-Hilaire l'ont autorisé. L'article 113 (paragraphes 5 et 23) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*[5] permet aux municipalités qui le souhaitent d'autoriser dans leur règlement de zonage la construction de pavillons secondaires sur des lots résidentiels déjà bâtis[6]. À chaque municipalité de décider comment les encadrer.

Source : Asmund Tweto architect.

SE LANCER

Pour élaborer un répertoire de densification douce et faire émerger de tels projets dans les quartiers faiblement émetteurs de GES, et ainsi réduire les émissions par habitant, les municipalités peuvent s'appuyer sur la démarche suivante :

1. **Caractériser les milieux selon leurs émissions de GES par habitant** pour identifier les milieux faiblement émetteurs où accueillir davantage de ménages. Pour plus de détails, voir la méthodologie proposée par Vivre en Ville dans la publication *Planifier pour le climat*[7] et dans la **Fiche B1**.

2. **Analyser la réglementation existante** pour savoir comment les interventions de densification douce sont actuellement encadrées et pour lister les obstacles éventuels à la réalisation de tels projets.

3. **Identifier les terrains témoins,** c'est-à-dire ceux qui sont susceptibles d'accueillir des interventions de densification douce et qui sont les plus représentés dans les milieux faiblement émetteurs de GES, selon les caractéristiques suivantes : localisation en coin ou en cœur d'îlot, avec ou sans accès à une ruelle, superficie, forme, implantation et volumétrie des bâtiments, typologie résidentielle.

4. **Modéliser en trois dimensions les terrains témoins choisis** et, pour chacun d'eux, les interventions de densification douce et les formules de logements additionnels possibles, assorties d'une liste de conditions à respecter pour assurer leur intégration.

5. **Modifier la réglementation, mettre en place des incitatifs** – comme des aides financières, des crédits de taxes, des frais de permis réduits, l'exemption de frais de parc, des concours et des récompenses –, **monter une équipe de soutien** aux propriétaires et **élaborer le répertoire de densification douce**.

6. **Diffuser le répertoire et les incitatifs** auprès des propriétaires.

7. **Assurer l'accompagnement des propriétaires intéressés** et faciliter la mise en œuvre de leurs projets.

Références et inspirations

(1) Plusieurs auteurs cités par Spira, 2011 | (2) City of Vancouver, 2018a | (3) City of Vancouver, 2018b | (4) Arpent, 2018 | (5) Québec, 2020 | (6) Fontaine, 2020 | (7) Vivre en Ville, 2019

Autres fiches, références complètes et ressources :
municipalitesamiesduclimat.com