



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

# BÂTIR AU BON ENDROIT

## OUTILS ET FORMATIONS

Pour les autorités municipales | Pour les décideurs immobiliers

LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS :  
UNE DÉCISION QUI IMPLIQUE DE NOMBREUX ACTEURS

### GLOSSAIRE

#### LOCALISATION

La localisation d'un édifice ou d'une activité désigne son emplacement au sein d'un territoire. Elle s'apprécie à la fois à l'échelle de l'agglomération, du quartier, de la rue et du bâtiment. On parle d'implantation pour décrire la disposition d'un bâtiment sur sa parcelle et ses modalités d'insertion par rapport à la rue, aux différents réseaux et aux bâtiments voisins.

Source : Vivre en Ville

#### ACTIVITÉ

Le terme « activité » réfère aux activités socio-économiques, tant publiques que privées, réalisées sur un territoire (commerces et services, bureaux, industries, artisanat, institutions, etc.).

Le terme « activités » n'inclura ici que les activités dont la localisation suppose un choix immobilier, ce qui exclut de fait les activités agricoles et forestières.

Source : Vivre en Ville

#### CENTRALITÉ

Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. L'importance des activités (économique, politique, culturelle, etc.) et les caractéristiques physiques du lieu (emplacement, accessibilité, densité, etc.) renforcent à la fois l'effet d'attraction et de diffusion d'une centralité.

Source : Vivre en Ville



L'efficacité urbaine et la qualité des milieux de vie dépendent de la distribution des activités sur le territoire. Cette distribution a connu, dans les dernières décennies, un bouleversement dont les conséquences sont préoccupantes, aussi bien pour la vitalité du tissu économique, que pour les besoins de transport, la qualité des milieux de vie et les finances publiques. Vivre en Ville propose une nouvelle approche de la localisation, qui fait coïncider les intérêts publics, ceux des décideurs immobiliers et exploitants d'activités, et ceux des citoyens.



## PUBLICATION

### Bâtir au bon endroit : la localisation des activités et des équipements au service des collectivités viables

Une publication pour les autorités municipales québécoises : municipalités, MRC, communautés métropolitaines

Le développement du réseau routier supérieur et la motorisation des ménages ont bouleversé les critères de localisation des activités, encourageant leur éparpillement sur le territoire. Les concentrations d'emplois et de services se sont multipliées, avec des conséquences notables pour les municipalités, qui doivent desservir à grand frais des activités dispersées, mais aussi pour leurs citoyens, privés de services de proximité et forcés de parcourir chaque jour des distances toujours plus grandes.

**Bâtir au bon endroit** repose sur les enseignements de projets pilotes, menés auprès d'organisations impliquées à divers titres dans les décisions de localisation. La publication s'adresse à toutes les municipalités locales, MRC et communautés métropolitaines du Québec, qui, quel que soit leur contexte urbain et régional, ont toutes intérêt à prendre le contrôle de leur urbanisation en accordant une plus grande importance à la localisation des activités sur leur territoire.

## QUATRE PRINCIPES CLÉS POUR DES LOCALISATIONS GAGNANTES

Pour Vivre en Ville, une bonne localisation est une localisation gagnant-gagnant, qui réunit les intérêts particuliers et collectifs. Une stratégie de localisation s'appuie sur l'intégration des activités au cœur des milieux de vie, et préconise leur concentration dans un nombre restreint de centralités hiérarchisées. Dans la perspective de limiter la concurrence entre les secteurs d'accueil des activités, ces dernières sont réparties dans les différents niveaux de centralités en fonction de leur rayonnement.

Ce modèle de répartition décline quatre principes clés.



#### FAVORISER LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET URBAINES

La concentration des activités mise sur leur effet d'entraînement les unes sur les autres pour favoriser les synergies économiques locales. Leur intégration au cœur des milieux de vie permet de mettre à profit le potentiel structurant de chaque activité pour consolider et structurer les milieux de vie. Enfin, elle rend aux zones spécialisées les plus stratégiques leur vocation initiale, c'est à dire l'accueil des activités qui s'avèrent incompatibles avec les milieux de vie.



#### GARANTIR L'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS ET À MOINDRE COÛT

Les activités génèrent les besoins de mobilité, et à ce titre, leur accessibilité est un impératif. Les activités du quotidien ont intérêt à valoriser l'accès à pied, alors que les activités structurantes, qui ont un bassin d'utilisateurs beaucoup plus étendu, ont intérêt à valoriser l'accès à la fois à pied et en transport collectif, lorsqu'un réseau est présent. Les modes collectifs s'avèrent plus efficaces pour desservir massivement les plus gros générateurs de déplacements, comme les pôles d'emplois ou les grands équipements publics.



#### SUSCITER UNE EXPÉRIENCE URBAINE STIMULANTE

Une activité bien localisée apporte une plus-value qualitative à son milieu de vie. Sa localisation, et en particulier son implantation, contribuent à favoriser la convivialité et l'animation à toutes les échelles du territoire. Elles suscitent une expérience urbaine qui renforce l'attrait du secteur et qui favorise le sentiment d'appartenance.



#### OPTIMISER LA GESTION DES FINANCES PUBLIQUES

Une décision immobilière est loin d'être anodine pour les budgets municipaux. Les principes de bonne gestion des finances publiques conduisent la collectivité à canaliser la localisation des activités dans les secteurs déjà desservis. Ce principe facilite la mise en adéquation de l'offre et de la demande de services publics.

## CINQ ÉTAPES POUR SE Doter D'UNE POLITIQUE DE LOCALISATION

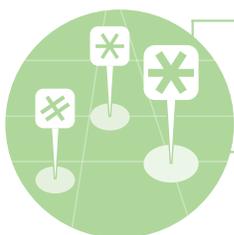
Adopter une politique de localisation permettra aux autorités municipales d'encadrer les décisions immobilières afin de renforcer la cohérence et l'efficacité de leur territoire. La politique de localisation pourra être très différente d'une collectivité à l'autre, en fonction du contexte et des enjeux locaux. Sa mise en œuvre suppose une étroite concertation avec les décideurs immobiliers, ainsi qu'avec toutes les parties prenantes.

### 1 AVOIR UNE BONNE CONNAISSANCE DE SON TERRITOIRE



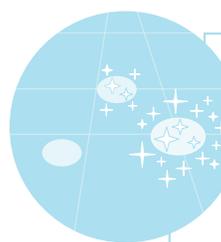
- Analyser le territoire
- Mobiliser les acteurs

### 2 CHOISIR LES CENTRALITÉS ET DÉFINIR LEUR RÔLE



- Structurer le territoire autour d'une hiérarchie de centralités
- Accueillir chaque nouvelle activité au bon endroit

### 3 RENDRE LES CENTRALITÉS PLUS ATTRACTIVES



- Adopter une approche fiscale favorable aux centralités
- Assurer des valeurs foncières compétitives dans les centralités et y faciliter les projets
- Changer l'image des centralités et en faire la promotion
- Inciter l'établissement de nouvelles activités pour créer un effet d'entraînement

### 4 INTÉGRER LA POLITIQUE AUX DOCUMENTS D'URBANISME



- Diriger chaque activité au bon endroit
- Anticiper tous les cas de figure et encadrer les dérogations
- Favoriser l'attractivité, la convivialité et l'animation des centralités

### 5 ÉVALUER, RÉVISER ET APPROFONDIR LA POLITIQUE



- Bonifier la politique et la faire connaître
- S'appuyer sur les bénéfices pour consolider le territoire

## DE NOMBREUX DÉFIS À RELEVER

L'élaboration d'une politique de localisation présente un certain nombre de défis, et suppose notamment une démarche transversale et une coopération étroite entre les différents paliers de décision publics et les acteurs du territoire.

Mettre en œuvre une politique de localisation requiert une démarche à long terme et une forte volonté politique, ne serait-ce que pour l'étape réglementaire. Les gains attendus seront cependant largement à la hauteur des efforts demandés et surtout, ils se feront sentir encore longtemps après son adoption. Il s'agit donc non seulement d'une opportunité pour intervenir de manière à améliorer la qualité des milieux de vie, mais aussi d'un investissement rentable dans une collectivité viable.

## RÉFÉRENCE

VIVRE EN VILLE (2013). Bâtir au bon endroit : la localisation des activités et des équipements au service des collectivités viables. 107 p. (coll. Outiller le Québec ; 4). [www.vivreenville.org.]

Ce document s'intègre dans la collection «Outiller le Québec», une série qui explore, en vue d'outiller les décideurs et les professionnels, les nombreuses approches susceptibles de concourir au développement de collectivités viables, partout au Québec.

# ATELIERS ET CONFÉRENCES

## Où et comment bâtir au bon endroit les activités d'emplois et de services ?

*Des activités de formation pour les décideurs immobiliers et pour les autorités municipales*

- Pourquoi intégrer la localisation à la stratégie immobilière corporative ?
- Quelles centralités consolider pour structurer la ville et aménager des milieux de vie de qualité ?
- Comment intégrer la localisation à la stratégie d'aménagement du territoire ?

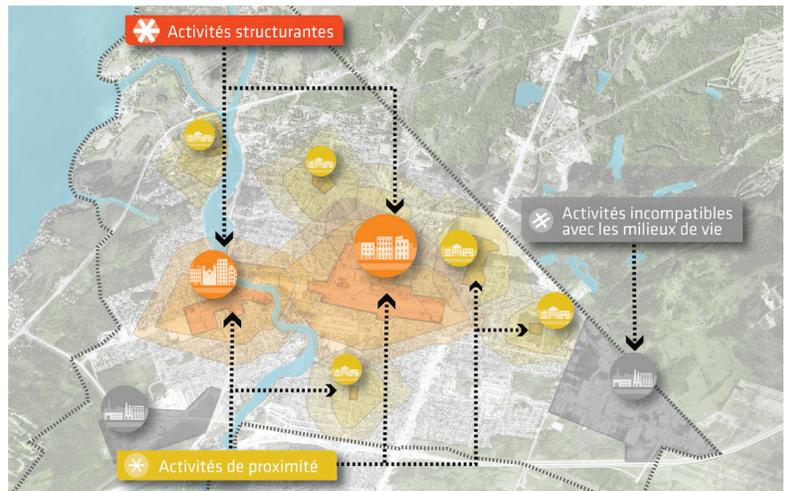
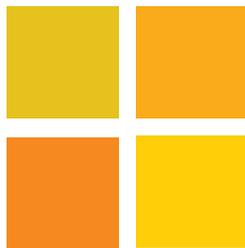
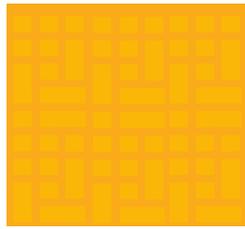
Sur un format de 45 à 60 minutes, qui peut être ajusté selon les besoins, les conférences s'adressent soit aux autorités municipales, soit aux décideurs immobiliers. La formule des ateliers de formation, de 2 à 4 h, et des ateliers de mise en œuvre, de 4 à 8 h, permet de détailler en profondeur les principes et les stratégies de localisation et leur mise en œuvre sur un territoire donné.

### POUR UNE PROPOSITION ADAPTÉE À VOS BESOINS

**Louise Levac, Coordonnatrice – Recherche et formation**

**[louise.levac@vivreenville.org](mailto:louise.levac@vivreenville.org) | 514.394.1125 #203**

L'équipe de Vivre en Ville peut aussi vous accompagner dans une démarche plus complète. Communiquez avec nous ou visitez notre site internet pour plus de détails : [vivreenville.org/formation-batir-au-bon-endroit](http://vivreenville.org/formation-batir-au-bon-endroit)



Ces activités ont été développées dans le cadre du projet « Bâtir au bon endroit : un placement à long terme », rendu possible grâce au soutien de nombreux partenaires et à l'appui financier majeur de :



[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

#### ■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK  
870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9  
T. 418.522.0011

#### ■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
T. 514.394.1125

#### ■ GATINEAU

MAISON AUBRY  
177, Promenade du Portage, 3<sup>e</sup> étage  
Gatineau (Québec) J8X 2K4  
T. 819.205.2053