

Jalon 36

Des stratégies de **densification**, adéquatement localisées et adaptées aux **réalités locales**, sont majoritairement mises en œuvre dans les **projets d'aménagement urbain**

«La densification est un mode de croissance de la ville qui consiste à augmenter le nombre de résidents ou d'activités (commerces, bureaux, garderies, etc.) dans les milieux déjà urbanisés, plutôt que d'entraîner une extension de la ville sur des territoires non construits» (*Oui dans ma cour, Vivre en Ville*).

Pourquoi ce jalon?

- L'étalement urbain, qui désigne un accroissement spatial des aires urbaines en situation de déséquilibre avec la croissance démographique de la population, est un phénomène complexe qui s'est accéléré au Québec depuis 40 ans. Cette tendance devrait se poursuivre : la population en territoires périurbains augmentera de 19 à 20 % entre 2016 et 2031. Cette forme de développement urbain discontinu, et de plus en plus éloigné des centres-villes, cause plusieurs problématiques sociales, sanitaires, économiques et écologiques : perte irréversible de milieux naturels (milieux humides, boisés) et agricoles, minéralisation du sol, dépendance aux énergies non renouvelables, pollution atmosphérique et émissions de gaz à effet de serre liées aux trajets plus fréquents et plus longs en automobile. Outre les répercussions sur nos environnements, l'étalement urbain impacte notre qualité de vie puisqu'il contribue à l'allongement des distances à parcourir entre nos lieux de résidence et de travail ou d'activités. Le poids sur les finances publiques est aussi important du fait de la construction et de l'entretien de réseau d'infrastructures conséquentes.
- Ainsi, réduire l'empreinte écologique des villes passe, entre autres, par la densification et la consolidation urbaine. Accroître la densité urbaine permet de réduire la pression sur les milieux agricoles et naturels, d'optimiser les infrastructures (rues, égouts, aqueducs) et les services publics, et de réduire les émissions de GES en concentrant une diversité d'activités dans un même milieu. La consolidation urbaine permet aussi d'améliorer les finances publiques (mutualisation d'équipements) et de créer des milieux de vie durables et une vitalité socio-culturelle.
- La densification peut faire peur aux résidents des quartiers visés. Elle touche à la sphère proche, voire intime, de l'habitat. Elle peut être associée dans l'imaginaire à la construction de hautes tours menaçant la qualité de vie (perte d'intimité), la hausse des nuisances (ex. bruit), la dégradation du paysage, l'identité architecturale ou la destruction de milieux naturels à l'intérieur des quartiers. Plusieurs exemples de « mauvaises densifications » sont observables (standardisation urbanistique et architecturale, manque de consultation des communautés) et ont suscité des résistances. Par ailleurs, la maison unifamiliale pavillonnaire représente toujours, pour une majorité de Québécois, la « maison type » associée à un parcours de vie réussi. Enfin, certaines voies de consolidation urbaine, comme des unités de logement accessoires, peuvent être rejetées par crainte qu'elles attirent dans les quartiers des populations jugées « indésirables ».
- Densifier n'est pas une fin en soi, et tous les milieux de vie ne sont pas pertinents à densifier, ou du moins pas de la même manière. Mais il est crucial de consolider les milieux urbains existants pour développer des milieux de vie complets et conviviaux. Se doter de balises pour développer des stratégies de « bonne » densité tout en les déclinant différemment selon les spécificités historiques, culturelles, sociales et environnementales des territoires est clé pour développer des modes d'habiter sobres, résilients et désirables.

Niveau d'avancement

Mauvaise direction	On est au point mort	On se prépare	On est en route	On est bien avancés	Jalon atteint
--------------------	----------------------	---------------	------------------------	---------------------	---------------

Qui doit être mobilisé?



Gouvernements provincial et fédéral



Secteurs de la construction, des transports et de l'environnement



Gouvernements locaux et supralocaux



Société civile : organismes relais, instances de concertation, comités citoyens



Individus

Comment pourrait-on s'y rendre?

➤ Changer le regard sur la densification.

- Sensibiliser largement les élus municipaux, le milieu de la construction et la population sur la nécessité de densifier pour protéger le territoire et ses services écosystémiques comme ressources finies.
- Rendre désirable la vie dans un milieu compact. Ceci passe par : la promotion d'exemples inspirants de projets urbains densifiés réussis et par la disponibilité de milieux naturels publics et accessibles (Vivre en Ville, UMQ et sa plateforme municipale pour le climat, les communautés de pratique, etc.).
- Accompagner les municipalités et la population dans leurs projets de densification (projet [Oui dans ma cour](#)).

➤ Pour les promoteurs et les municipalités, intégrer les bonnes pratiques de densification.

- Déterminer un bon choix de localisation : densifier en priorité les centralités existantes ou en devenir, qu'il s'agisse d'un centre-ville ou d'une centralité de voisinage dans une grande ville, ou bien au sein ou à côté des noyaux villageois. Viser dans un second temps les milieux résidentiels à proximité de ces centralités et/ou déjà desservis par une forme de transport collectif. Arrimer avec les projets de transports en commun comme dans les projets novateurs de TOD (Transit-Oriented Development) de la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Miser sur la densification douce : les quartiers les plus denses ne sont pas nécessairement ceux qui accueillent les édifices les plus hauts (ex. à Montréal, le quartier le plus dense est le Plateau-Mont-Royal). Dans les zones urbaines, la consolidation urbaine passe par la réutilisation du bâti existant. Privilégier des quartiers à taille humaine, augmenter de 1 ou 2 étages l'existant, subdiviser des lots, transformer des bungalows en triplex, etc.
- Concilier densification et végétalisation : protection des arbres existants, toits verts, jardins partagés (jalon 38).
- Assurer des habitats denses, mais qui garantissent une bonne intimité et vie privée ainsi qu'un accès à une nature de qualité. Privilégier les accès à l'extérieur (ex. balcons, terrasses, *roof top*, jardins) et les espaces partagés (ex. jardins et cours partagés, espaces collectifs intérieurs).
- Ne pas sacrifier la qualité architecturale et la diversité esthétique, qui reflètent l'histoire du quartier.

- Changer la **réglementation en faveur de nouveaux modes d’habiter plus denses**.
 - Changer les réglementations de zonage et de construction pour inciter le maintien et le développement des unités d’habitation accessoires (UHA). Les UHA renvoient à des microhabitations dans un tissu urbain déjà dense, et peuvent prendre la forme de demi-sous-sols aménagés en appartements, d’annexes latérales ou de pavillons construits en arrière-cour. Les UHA ont le potentiel de favoriser une diversité démographique et une proximité multigénérationnelle (*granny flat*, retour aux études).
 - Développer des **mesures fiscales** adéquates, par exemple, en égalisant les taxes foncières sur un terrain indépendamment du nombre d’unités qui y sont construites, ce qui pourrait décourager de prioriser des maisons unifamiliales ou détrimement d’immeubles multilogements.
 - Adopter une réglementation qui favorisera la densification des milieux les plus avantageux à densifier.
 - Faciliter les développements denses sous forme de coopératives d’habitation et de cohabitats, sur le modèle des projets de l’OSBL Village Urbain.
- **Renforcer les centralités existantes**. Dans les grandes régions de Montréal et de Québec notamment, renforcer les centres urbains intermédiaires proposant une diversité de fonctions via des stratégies d’attractivité économique et des choix avisés de localisation de services publics; dans les régions plus rurales, renforcer les villes intermédiaires afin de concentrer les services essentiels.
- Une densification intelligente ne veut pas dire construire plus de logements dans une zone uniquement résidentielle. Cela nécessite des stratégies conjointes pour **favoriser la multifonctionnalité, la diversité et l’intégration des fonctions et la proximité des services**, sur le modèle de la ville du quart d’heure (jalon 58).
- Favoriser des **projets de densification inclusifs**.
 - Engager directement les communautés de résidents et résidentes et les parties prenantes dans le processus d’idéation et de mise en œuvre pour coconstruire et transformer des quartiers qui leur correspondent, y compris les publics habituellement en marge des processus participatifs (jalon 2).
- Allier les stratégies de densification à des mesures garantissant le logement abordable (jalon 18). Vivre en Ville propose par exemple d’augmenter les capacités résidentielles dans les quartiers où les taux d’inoccupation sont bas et où sont constatés des mécanismes de surenchère.

Qu’est-ce qui peut faciliter ce changement ?

- Une réforme de la fiscalité municipale favorisant une utilisation du sol plus efficace (jalon 24).
- Une mise en œuvre ambitieuse, avec des moyens conséquents, de la Politique nationale d’architecture et d’aménagement du territoire (jalon 17).
- Des mesures coercitives pour décourager l’étalement urbain et prioriser le bâti existant (jalon 43).

Qu’est-ce qui peut freiner sa mise en œuvre ?

- Les conflits d’usages et les visions différentes quant aux niveaux de densification souhaités dans les milieux de vie. Il serait important d’arbitrer collectivement les usages dédiés à chaque espace.
- Le temps long que prend la transformation du bâti au regard de l’urgence des transformations à effectuer.

- L'état ou le calibrage déficient des infrastructures dans certains milieux de vie. Dans certaines municipalités, des projets de densification ont été freinés par l'incapacité des systèmes d'aqueduc ou d'égouts à desservir davantage de foyers. L'absence de ces services dans certains milieux ruraux fait aussi en sorte que les tailles minimales des lots doivent rester conséquentes afin de respecter des normes environnementales pour les puits et installations septiques.
- Multiplicité des échelles de planification qui font que les visions quant aux lieux les plus pertinents à densifier ne sont pas forcément les mêmes à l'échelle d'une municipalité qu'à celle d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine.
- L'attachement culturel fort autour du modèle de la maison unifamiliale en zones résidentielles peu denses, en particulier en Amérique du Nord. La maison en banlieue est vue comme le sésame pour l'accès à la nature de proximité, à l'intimité et l'homogénéité sociale, au confort, à la bonne éducation des enfants, sécuritaire, signe de réussite sociale, etc. Les réactions de NIMBY (*not in my backyard* - pas près de chez moi) risquent d'être encore nombreuses.

Qu'est-ce qu'il reste à éclaircir?

- La temporalité longue de la densification en métropole est-elle compatible avec l'urgence de la transition socio-écologique?
- Comment densifier efficacement et accroître la mixité fonctionnelle des milieux de vie tout en renforçant l'adhésion au niveau local et la protection des milieux naturels?

Ressources

[Vivre en Ville \(2022\), Portes Ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation](#)

Ressources de Vivre en Ville sur : [la densité](#) et la [compacité](#)

[L'Arpent, Guide sur les unités d'habitation accessoires \(UHA\)](#)

[Oui dans ma cour](#), Vivre en Ville